



ETUDES

**Etude de droit
comparé
sur les rapports
entre bailleur
et preneur à ferme
dans les pays
de la C.E.E.**

**série
agriculture**

6

1961

BRUXELLES

COMMUNAUTÉ
ÉCONOMIQUE EUROPÉENNE

EUROPÄISCHE
WIRTSCHAFTSGEMEINSCHAFT

COMUNITÀ
ECONOMICA EUROPEA

EUROPESE
ECONOMISCHE GEMEENSCHAP

**Etude de droit
comparé
sur les rapports
entre bailleur
et preneur à ferme
dans les pays
de la C.E.E.**

**ETUDE:
SERIE AGRICULTURE
N° 6 - Bruxelles 1961**

Etude réalisée en liaison avec la division
« Analyse des conditions de production de l'agriculture ».

SOMMAIRE

ABREVIATIONS	5
AVANT-PROPOS	7
INTRODUCTION	9
CHAPITRE I	
APERÇU GENERAL	11
CHAPITRE II	
LA CONTINUE DE L'EXPLOITATION	22
1. Durée et prorogation	22
2. Aliénation du bien loué	26
3. Droit de préemption du locataire en France et aux Pays-Bas	27
4. Remplacement du preneur en cas de décès	30
5. Changement de preneur du vivant du titulaire du droit au bail	32
CHAPITRE III	
LA CONTREPARTIE	34
1. Forme de la contrepartie	34
2. Montant de la contrepartie	35
3. Révision de la contrepartie à la suite d'un changement des conditions économiques.	37
CHAPITRE IV	
CONTROLE DES INCIDENCES AGRICOLES DU BAIL EN ALLEMAGNE ET AUX PAYS-BAS	39
CONCLUSION	42
ANNEXE I	
LEGISLATION	44
ANNEXE II	
BIBLIOGRAPHIE	48

ABREVIATIONS

- BGB** Bürgerliches Gesetzbuch (Allemagne). Code civil
- C.C.** Code civil (Belgique, France, Italie ou Luxembourg)
- C.R.** Code rural (France)
- LPG.** Landpachtgesetz (Allemagne). Loi sur le bail rural
- Pw.** Pachtwet (Pays-Bas). Loi sur le bail rural
- W.V.L.** Wet op de vervreemding van landbouwgronden (Pays-Bas). Loi sur l'aliénation
des terrains agricoles

AVANT-PROPOS

L'incidence des rapports entre bailleurs et preneurs de baux ruraux tels qu'ils existent dans les différents pays du Marché commun sur la politique agricole commune est évidente; d'une part ils influencent directement le revenu de ceux qui travaillent dans l'agriculture, d'autre part leur effet se fait sentir sur la gestion de l'entreprise notamment au travers de leur répercussion sur la continuité de l'exploitation.

C'est pourquoi la direction générale de l'agriculture de la C.E.E. a projeté cette étude sachant que celle-ci serait complexe et devrait comporter plusieurs étapes dont les suivantes :

- Inventaire et analyse de la législation existante,
- Etude de la jurisprudence,
- Etude des conséquences économiques et sociales des différentes législations.

Une telle étude exigeait de la part des experts auxquels elle serait confiée, des compétences spécifiques de même que l'emploi de méthodes d'analyse différentes selon les aspects considérés.

La présente publication contient les résultats de la première phase de l'étude qui consiste essentiellement dans une analyse de la législation en vigueur en matière de baux ruraux, dans les

six pays de la Communauté économique européenne.

Cette étude a été effectuée par MM. Polak et De Haan de l'Université de Wageningen en liaison avec l'Institut européen de l'université de Leiden pour le compte de la direction générale de l'agriculture de la C.E.E.

Dans leur inventaire et analyse des mesures législatives réglant les rapports, entre le bailleur et le preneur à ferme au sein de la Communauté économique européenne, les auteurs se sont efforcés de mettre en lumière les aspects et les problèmes essentiels à l'échelle des six pays membres de la C.E.E. compte tenu spécialement des tendances évolutives enregistrées récemment en la matière.

Bien que cette première étape ne couvre pas l'ensemble du programme projeté, la direction générale de l'agriculture de la C.E.E. a décidé de publier le rapport de MM. Polak et De Haan, car il présente en soi déjà un intérêt particulier et il constitue une base à partir de laquelle de nouvelles étapes ultérieures pourront être éventuellement franchies.

La direction générale de l'agriculture de la C.E.E. exprime ses remerciements aux auteurs de ce rapport et à tous ceux qui leur ont apporté une précieuse collaboration.

INTRODUCTION

Dans le cadre de la mission confiée par la direction générale de l'agriculture de la C.E.E. à l'Institut européen de l'université de Leiden et qui a été exécutée par la section des sciences juridiques et politiques de l'Ecole supérieure d'agriculture de Wageningen (Pays-Bas), l'objet de cette étude est défini comme suit :

« Cette étude qui porte sur l'ensemble des six pays de la C.E.E. doit permettre une analyse approfondie des diverses mesures d'ordre législatif et de leur application effective tendant à offrir,

- à l'exploitant non propriétaire les garanties d'occupation des lieux sur une période suffisamment longue lui laissant toute liberté d'organisation et de gestion de l'entreprise,
- au propriétaire non exploitant des garanties de conservation de son patrimoine et de la bonne utilisation de son bien notamment dans l'intérêt général. »

Les auteurs de cette étude, le professeur J. M. Polak qui dirige la section des sciences juridiques et politiques, et son collaborateur, P. de Haan, se sont assurés, dès le début, la collaboration de quatre étudiants des classes supérieures. D'après un questionnaire qui leur a été remis, ces étudiants ont réuni les renseignements nécessaires à l'élaboration de cette étude. Comme ce questionnaire visait le bail à ferme dans toute son étendue et que les réponses constituaient déjà par le fait même un aperçu général de la

question, ce questionnaire a été remanié, et constitue sous sa forme remaniée le chapitre I de la présente étude. Il a semblé expédient de débiter par un tel aperçu général. De cette façon, des sujets qui n'étaient pas directement visés par la mission ou qui ne trouvaient pas leur place dans les chapitres suivants ont pu néanmoins être évoqués.

Le chapitre II traite de la continuité de l'exploitation. Le chapitre III est consacré à la contrepartie. Le chapitre IV commente les dispositions récentes appliquées en Allemagne et aux Pays-Bas en ce qui concerne le contrôle des incidences agricoles du bail à ferme. Le chapitre V, enfin, comporte les conclusions.

Les rédacteurs du présent rapport sont particulièrement reconnaissants à Monsieur E. S. Abensour, chef du service de législation rurale de la F.A.O. de Rome, qui a fourni de précieux renseignements concernant les législations en vigueur dans les divers pays. Ces renseignements sont repris dans une des deux annexes de la présente étude. L'autre annexe donne la liste des ouvrages consultés.

Les auteurs ont tenu compte dans une large mesure des observations de M. O. Wöhrmann, M. R. Janssens, du professeur R. Savatier, du professeur E. Bassanelli et du professeur G. Carrara.

Ces observations ont été soit intégrées dans le texte, soit reprises intégralement sous forme de notes en bas de page.

CHAPITRE I

Aperçu général

A. IMPORTANCE QUANTITATIVE ET QUALITATIVE

1. Existe-t-il dans les pays de la C.E.E. une législation des baux à ferme ?

Dans tous les pays de la C.E.E. il existe une législation des baux à ferme instituant un droit de jouissance personnel et temporaire sur des terres (avec ou sans bâtiments annexes) obtenues moyennant contrepartie. Ce régime porte les noms suivants : Allemagne « Landpacht » ; Belgique, en français « bail à ferme » et en néerlandais « pacht » ou « landpacht » ; France « bail à ferme » ou « fermage » ; Italie « affitto di fondi rustici » ; Luxembourg « bail à ferme » ; Pays-Bas « pacht ».

dais « pacht » ou « landpacht » ; France « bail à ferme » ou « fermage » ; Italie « affitto di fondi rustici » ; Luxembourg « bail à ferme » ; Pays-Bas « pacht ».

2. Dans quelles proportions le bail à ferme se présente-t-il ?

D'après les derniers renseignements fournis par la direction générale de l'agriculture de la C.E.E. dans son rapport intitulé « Principales conditions de production de l'agriculture des pays membres de la C.E.E. » ces proportions sont les suivantes :

LE FAIRE-VALOIR DANS LES PAYS DE LA C.E.E.

% de la surface des exploitations agricoles.

Modes de faire-valoir	Allemagne 1949 ¹	Belgique 1950 ²	France 1957 ³	Italie 1950 ⁴	Luxembourg 1950 ⁵	Pays-Bas 1955 ⁶	C.E.E. 1950
Faire-valoir direct	88,0	32,1	55,3	48,0	73,4	46,9	58,0
Fermage	12,0	67,9	38,0	19,0	26,6	53,1	28,0
Autres formes ⁷	—	—	6,3	33,0	—	—	14,0
Non déterminés	—	—	0,4	—	—	—	—
Total	100,0	100,0	100,4	100,0	100,0	100,0	100,0

¹ Statistisches Jahrbuch über Ernährung, Landwirtschaft und Forsten.

² Ministère de l'agriculture, Statistiques agricoles.

³ Annuaire statistique de la France, 1958.

⁴ F. Dovring, Land and Labor in Europe, 1900-1950, La Haye, 1956.

⁵ Annuaire statistique du Grand-Duché, 1955.

⁶ C.B.S. Landbouwtelling 1955.

⁷ Principalement métayage et coparticipation.

Il ressort de cet aperçu qu'à côté du faire-valoir direct et du bail à ferme il se présente encore d'autres formes d'exploitation. En France et surtout en Italie, le métayage joue toujours un rôle important. Le présent rapport ne tient compte ni de ce régime, ni d'autres régimes du même ordre (métayage, bail à colonat partiaire,

mezzadria, colonia parziaria). Il en va de même du bail à cheptel (Viehpacht, veepacht, soccida) que l'on retrouve sous la notion générale de « baux ruraux ». Enfin, les « rapporti in compartecipazione » (coparticipations) que l'on rencontre couramment en Italie n'ont pas davantage été pris en considération.

Pour être complet, il y a lieu de remarquer que si, en dehors du bail à ferme on peut dénombrer d'autres droits de jouissance personnels, il existe également à côté du droit de propriété d'autres droits de jouissance réels. Ainsi l'usufruit et l'emphytéose ¹ ainsi que leurs variantes sont connus dans tous les pays. Comme ils présentent une grande ressemblance avec la jouissance par le propriétaire, il n'est pas nécessaire de les traiter ici. Il se peut que dans des situations spéciales ils présentent une étroite analogie avec le bail à ferme mais ces cas ne sont pas fréquents. C'est pourquoi l'aperçu ci-dessus n'a pas fait de distinction entre le « faire-valoir direct » et ces droits réels.

Les considérations qui suivent se limitent donc au bail à ferme.

3. *Quelle est la répartition régionale du bail à ferme dans la C.E.E. ?*

A cet égard il suffit de consulter le rapport cité sub. 2, p. 82-88.

4. *Y a-t-il une tendance à l'extension ou au recul du bail à ferme au cours des dix dernières années ?*

A ce sujet également il suffit de se référer au rapport précité, p. 88-90. Il en ressort qu'il est difficile de dégager une évolution nette ².

B. LEGISLATION

5. *Le bail à ferme est-il l'objet de dispositions légales particulières et de quand datent-elles ?*

L'annexe I donne un aperçu de la législation en matière de bail à ferme dans les divers pays;

¹ Dr. Wöhrmann : « L'emphytéose n'existe plus dans la République fédérale. Les « Erbpachtgüter » (biens faisant l'objet d'un contrat d'emphytéose) ont été abolis par l'article II de la loi n° 45 du conseil de contrôle (Kontrollratsgesetz n° 45) et transformés en propriété foncière libre régie par les lois générales.

De ce fait, l'article 63 de l'EGBGB (loi introductive au Code civil), qui laissait à la législation des Länder le soin de fixer le régime des biens loués par contrat emphytéotique, est également abrogé (article X, § 2, KRG. n° 45). »

² Dr. Wöhrmann : « Je ne crois pas que cette réponse convienne pour la République fédérale. Depuis plusieurs années déjà, l'intérêt porté au bail à ferme y a accusé un net recul. La « faim de terres » s'est apaisée; dans de nombreuses régions, surtout à proximité des grandes villes les terres à affermer trouvent difficilement preneur. Ceux qui jusqu'ici avaient pris des terres à bail trouvent un travail plus lucratif dans l'industrie et le commerce et renoncent par conséquent à leurs activités agricoles. Le nombre de litiges relatifs aux bails à ferme portés devant les tribunaux a de ce fait considérablement diminué ».

la législation italienne a, dans l'attente de dispositions nouvelles, un caractère provisoire (loi n° 765 du 11 juillet 1952). Il faut remarquer à cet égard que certaines lois particulières, qui n'ont qu'un rapport indirect avec le bail à ferme, ne sont pas citées dans cette liste : « ruilverkavelingswetten » aux Pays-Bas, « Reichssiedlungsgesetz », « Bundesvertriebenengesetz » et « Pacht-kreditgesetz » en Allemagne et « sul bonificamento dell'agro romano » en Italie. L'ordonnance française n° 58-1342 du 27 décembre 1958 relative aux « cumuls et réunions d'exploitations agricoles » ne relève pas du régime des baux à ferme au sens propre et n'est, par conséquent, malgré sa grande importance, pas soumise à une étude détaillée dans le présent rapport; il y est toutefois fait allusion dans le présent chapitre sous les n°s 16 et 17.

Tous les pays de la C.E.E. ont un Code civil. En ce qui concerne la place que prend la législation sur le bail à ferme dans cette codification, on peut distinguer trois systèmes différents. Il y a d'un côté, le système luxembourgeois, où le bail à ferme fait encore entièrement partie du Code civil du XIX^e siècle. Diamétralement opposé à ce système, le régime néerlandais sépare complètement du Code civil le bail à ferme et lui consacre une loi spéciale. Les autres pays occupent une position intermédiaire. Tandis qu'en Belgique et en Italie le régime des baux à ferme est réglé pour une très grande partie dans les Codes civils qui, à l'opposé du Code luxembourgeois, ont été adaptés aux conceptions modernes en la matière, l'Allemagne et la France s'orientent davantage vers le système néerlandais. En France, l'essentiel des dispositions concernant le bail à ferme se trouve dans le Code rural qui se réfère du reste à différentes reprises au Code civil. L'Allemagne a réalisé un certain équilibre entre le Code civil (Bürgerliches Gesetzbuch) de 1896 et la loi sur le bail à ferme (Landpachtgesetz) de 1952, laquelle prévoit des institutions modernes telles que l'appréciation, la prorogation et la révision des conditions de bail.

6. *Existe-t-il, pour autant que ces dispositions soient incorporées dans le Code civil, une relation étroite avec les dispositions sur le bail ordinaire ?*

Dans les pays où le bail à ferme est régi (en totalité ou en partie) par le Code civil il existe une relation étroite avec les dispositions relatives au bail ordinaire. Cette relation se manifeste en premier lieu dans le fait que les dispositions relatives au bail à ferme suivent toujours immé-

diatement celles concernant le bail ordinaire. En second lieu, un certain nombre de règles communes sont applicables aux deux contrats. Nonostante cette relation, le bail à ferme s'est écarté de plus en plus du bail ordinaire par la législation, la jurisprudence et la doctrine, cette évolution étant plus poussée dans certains pays que dans d'autres¹. Aux Pays-Bas où, comme il a été dit précédemment, il existe une loi tout à fait indépendante sur le bail à ferme, cette relation a fait place à une émancipation pratiquement complète du bail à ferme.

7. Dans quelle mesure le bail à ferme est-il encore soumis aux dispositions générales du droit des obligations ?

Dans tous les pays le bail à ferme est, en principe, soumis aux dispositions générales du droit des obligations telles qu'elles se trouvent énoncées dans le Code civil et développées par la jurisprudence et la doctrine. Ceci s'applique également aux Pays-Bas où les règles applicables au bail à ferme ne sont pas contenues exclusivement dans la législation spéciale.

Evidemment ceci ne vaut que pour les cas où le régime spécial des baux à ferme n'exclut pas l'application des dispositions générales du droit des obligations. Ces exceptions sont en général d'autant plus importantes que le régime des baux à ferme est plus complet. A ce point de vue les Pays-Bas et le Luxembourg se trouvent aux deux extrêmes.

8. Quelle est la nature des réglementations spéciales en matière de bail à ferme ?

Bien qu'il soit difficile de caractériser les régimes appliqués dans les divers pays, on peut, d'une manière générale, distinguer les deux possi-

bilités suivantes. En premier lieu on peut avoir une réglementation du bail à ferme dont les objectifs relèvent uniquement du droit privé, l'application étant laissée par conséquent à l'initiative des parties. L'exemple le plus caractéristique est celui du Luxembourg.

La deuxième possibilité consiste à fixer à la réglementation du bail à ferme certains objectifs d'intérêt général. C'est la situation qui se présente dans les cinq autres pays sous des aspects d'ailleurs fort divergents. Les Pays-Bas et l'Allemagne s'engagent, comme on le verra, le plus loin dans cette voie.

9. Les prescriptions régissant le bail à ferme sont-elles à prépondérance de droit impératif ou de droit supplétif ?

Les prescriptions luxembourgeoises sont de droit supplétif. En France et aux Pays-Bas, ce n'est qu'exceptionnellement que l'on peut déroger aux prescriptions relatives au bail à ferme (France C.R. 860; Pays-Bas Pw. 58). Les régimes appliqués dans les autres pays associent assez souvent aux règles impératives des règles supplétives : cf., entre autres, Allemagne LPG. 10 et Belgique C.C. 1773. En Italie, il ne peut être dérogé aux prescriptions du Code civil relatives à l'affermage à des cultivateurs directs (« coltivatori diretti »).

C. LA NOTION DE BAIL A FERME

10. La loi comporte-t-elle une définition de la notion de bail à ferme ?

Les lois néerlandaise (Pw. 1) et allemande (BGB 581, LPG. 1) donnent une définition assez précise de la notion de bail à ferme. Dans les autres pays, le législateur se borne à donner des définitions assez vagues qui sont toutes subordonnées à la définition du bail ordinaire : Belgique C.C. 1709 et 1711; France C.C. 1709 et 1711; Italie C.C. 1571 et 1615; Luxembourg C.C. 1709 et 1711. Toutefois, cela ne signifie nullement que la jurisprudence et la doctrine n'ont pas établi une notion plus ou moins claire du bail à ferme.

La précision plus grande des définitions néerlandaise et allemande provient notamment du fait que certains éléments de la définition sont explicites dans la loi. C'est ainsi que l'objet du bail à ferme, c'est-à-dire « l'exploitation agricole » (« uitoefening van de landbouw » — Pw. 1) ou « landwirtschaftliche Nutzung » — LPG. 1) est commenté plus en détail. Dans les autres pays, la loi ne fournit pas une telle précision mais dans la jurisprudence et la doctrine on rencontre

¹ Professeur Bassanelli : « Le Code civil italien range le bail à ferme, bien que celui-ci soit traité séparément et en détail, dans la grande catégorie des baux ordinaires relatifs aux biens productifs (affitto), qui relève elle-même du groupe des contrats de location (locazione). Les dispositions générales en vigueur en matière de contrats de location s'appliquent à la location de biens productifs et au bail à ferme, sauf dispositions contraires particulières. En ce qui concerne le bail à ferme, une section (C.C. 1647-1654) est consacrée à l'affermage de terres à des « cultivateurs exploitant directement » (« coltivatori diretti »), c'est-à-dire à la convention conclue avec un preneur qui s'engage à exploiter les terres principalement en personne ou en collaboration avec les membres de sa famille. Il arrive souvent lors de l'affermage de terres à un cultivateur exploitant directement, que toute la famille se porte preneur. Les dispositions légales spéciales attachent une importance toute particulière à la question de l'affermage de terres à des cultivateurs exploitant directement. C'est ainsi que la prorogation légale ne s'applique qu'à cette forme de bail et non aux autres; à cet égard, la définition de ce bail donnée par le Code civil a été étendue par la loi particulière n° 353, article premier, du 25 juin 1949, aux conventions conclues avec un preneur dont la famille représente le tiers de la main-d'œuvre normalement requise pour l'exploitation des terres ».

des tentatives visant à subordonner le bail à ferme aux objectifs précités. On ne met donc pas tellement l'accent sur la nature et la situation des fonds mais bien plutôt sur sa destination agricole. Certains auteurs — et ceci s'applique aussi aux Pays-Bas et à l'Allemagne — vont même jusqu'à considérer l'exercice professionnel de l'agriculture comme essentiel pour l'existence du bail à ferme.

Les lois néerlandaise et allemande accordent aussi toute leur attention à l'objet du bail à ferme (Pw. 1 et LPG. 1). La notion de la contrepartie est bien reconnue dans tous les pays comme un élément essentiel du contrat mais elle n'est pas précisée davantage. Pour ce qui est de la forme de la contrepartie, voir sub 18.

11. *Le bail à ferme crée-t-il un droit purement personnel ?*

Dans tous les pays, le bail à ferme crée un droit personnel mais celui-ci revêt des caractéristiques de droit réel; le droit dit de suite (voir chapitre II, § 2) en est un exemple. Ces caractéristiques de droit réel ne sont d'ailleurs pas les mêmes pour tous les pays et les opinions sont fort divergentes sur le point de savoir si une caractéristique déterminée est celle d'un droit réel. Un auteur a même qualifié le bail à ferme de « droit réel immobilier ».

12. *La législation sur le bail à ferme s'arrête-t-elle au problème posé par la création de droits de jouissance auxquels la définition du bail à ferme ne s'applique pas et qui permettent ainsi d'échapper aux dispositions légales en matière de baux à ferme ?*

Ce problème n'a d'importance que dans les pays ayant une législation assez autoritaire en la matière. En théorie, le nombre de droits de jouissance personnels et réels pouvant se substituer au bail à ferme semble très grand. Dans la pratique il apparaît toutefois difficile de trouver une formule juridique qui ne soit pas en droit un bail à ferme tout en ayant un résultat économique équivalent. Aussi la plupart des pays n'ont-ils pris aucune mesure spéciale pour soumettre également ces autres droits de jouissance à des restrictions. Seuls les Pays-Bas et, dans une moindre mesure, l'Allemagne se sont arrêtés, dans leur législation, à certains de ces droits. Pour les Pays-Bas cf. Pw. 59 (droits réels pour 25 ans ou moins), 65 (contrats des fermiers-gérants), 66-70 (vente d'herbe et mise à l'embouche). Voir pour l'Allemagne LPG. 1 (Weiderechte, Heuer-

lingsverträge). En Belgique, l'article 1763 du Code civil traite du bail partiaire. Les dispositions légales italiennes concernant la prorogation visent non seulement les baux à ferme, mais également le métayage (mezzadria), le colonat partiaire (colonia parziaria) et le bail en coparticipation (compartecipazione), tandis que le régime légal relatif au « fermage équitable » s'applique aussi aux baux portant sur la vente d'herbe et la mise à l'embouche.

D. *FORME DU BAIL A FERME*

13. *Le bail à ferme doit-il être rédigé par écrit ?*

Abstraction faite du Luxembourg, tous les pays adoptent le principe de la forme écrite bien qu'ils admettent tous des cas d'exception. En Allemagne, le bail passé pour une période inférieure à un an ne doit pas nécessairement être consigné par écrit (BGB 566 et 581). En Belgique, la forme écrite n'est prescrite que pour les baux portant sur une propriété terrienne d'un hectare au moins ou sur une propriété comprenant un bâtiment d'exploitation ou une maison d'habitation (C.C. 1716 bis). En France, ce sont les parcelles inférieures à une superficie à déterminer ultérieurement qui sont exclues, pour autant qu'elles ne constituent pas un « corps de ferme » ou « des parties essentielles d'une exploitation agricole » (C.R. 809). L'article 1350 du C.C. italien stipule que le bail à ferme d'une durée supérieure à 9 ans doit être passé par écrit. Aux Pays-Bas, enfin, la forme écrite n'est pas requise pour les baux relatifs à des terres au-dessous d'une superficie variant de 10 à 25 ares (Pw. 58).

14. *Quelles sanctions a-t-on prévues ?*

C'est en Italie seulement que la convention verbale passée en violation de la loi est déclarée nulle; dans ce cas, le bail doit être conclu pour une durée supérieure à 9 ans. La prescription de la forme écrite tournant, solennitatis causa, au désavantage du preneur alors que c'est précisément le bailleur qui, dans la pratique, décide si le bail sera fait par écrit, les sanctions dans les autres pays, sont moins rigoureuses. A cet égard on peut citer la limitation des moyens de preuve (probationis causa) pour les deux parties (Belgique C.C. article 1715) ou pour le bailleur (Belgique C.C. article 1716 bis) et d'autres sanctions civiles et/ou pénales.

Ainsi, aux Pays-Bas, aussi longtemps que le bail n'a pas été envoyé pour approbation à la Cham-

bre des biens-fonds, il est réputé non résiliable pour un temps indéterminé et le bailleur ne peut en réclamer le fermage (Pw. 9); une sanction pénale est en outre prévue (Pw. 185). Ces sanctions affectent indirectement les conventions verbales. En Allemagne, où l'obligation de déclarer les baux à ferme existe également, la sanction visant les conventions verbales est cependant totalement indépendante de la déclaration : validité pour un temps indéterminé et impossibilité de résilier le contrat au cours de la première année (BGB 566 et 581). En France, les conventions verbales sont réputées avoir été passées pour 9 années et aux conditions du contrat-type.

15. *Les prescriptions en matière de baux à ferme prévoient-elles la possibilité pour le juge de demander d'établir par écrit une convention verbale de bail à ferme ?*

Une telle possibilité n'existe qu'aux Pays-Bas (Pw. 11). Il faut faire une distinction entre cette consignation écrite, par laquelle la convention est fixée par écrit, et la faculté, découlant des règles générales de la procédure civile, de demander le prononcé d'un jugement déclaratif. Il existe entre ces deux institutions des différences essentielles.

E. CONTROLE DE LA CONVENTION

16. *La convention de bail à ferme est-elle soumise au contrôle préventif d'une instance officielle ?*

En Belgique, en France, en Italie et au Luxembourg, il n'existe pas de contrôle préventif de la convention de bail à ferme par une instance officielle. Il existe bien en France un contrôle tendant à prévenir les cumuls et réunions indésirables d'exploitations agricoles, qui est partiellement aussi de nature préventive, mais ce contrôle ne vise qu'une catégorie déterminée de baux et encore par un détour; voir également sub 5 et sub 17. En Allemagne et aux Pays-Bas, il existe effectivement un contrôle préventif direct portant en principe sur toute convention de bail. Ce contrôle ne porte pas sur la conclusion du bail à ferme, mais sur son contenu. Dans ce cas, le contrôle porte essentiellement sur le paiement du fermage par le preneur, sur les conséquences agricoles du bail à ferme et sur les autres conditions du bail.

Mais il n'existe entre les régimes applicables dans les deux pays des différences sensibles en ce

qui concerne les modalités d'organisation. En Allemagne il y a déclaration obligatoire des conventions écrites ou verbales aux services agricoles (Landwirtschaftsbehörde) en suite de quoi s'ouvre une procédure d'opposition (Beanstandungsverfahren); voir LPG. 3, 4 et 5. Aux Pays-Bas, il y a obligation d'envoyer la convention écrite à la Chambre des biens-fonds, à la suite de quoi s'ouvre également une procédure de contrôle; voir Pw. 2-8. Des différences se manifestent en ce qui concerne les sanctions appliquées au cas où les parties responsables omettent de faire la déclaration ou d'envoyer le contrat, ainsi qu'à l'égard des attributions respectives des Services agricoles et de la Chambre des biens-fonds.

Les dispositions allemandes comportent certaines sanctions juridiques défavorables au bailleur qui ne se conforme pas à l'obligation de déclarer la convention de bail. C'est ainsi, que le juge peut rejeter sans examen la demande en révision dont le bailleur aura saisi le tribunal agricole (Landwirtschaftsgericht), en vue d'obtenir la révision des conditions du bail, et plus particulièrement une augmentation du fermage, conformément à l'article 7 de la LPG. En outre, le juge peut, contrairement à la règle principale posée par l'article 8, alinéa 2 de la LPG, proroger un bail à long terme (langfristige Pacht) ou un bail concernant des terres que le bailleur a d'abord exploitées personnellement et qui ont été temporairement affermées par la suite (vorübergehende Pacht), lorsque le contrat n'a pas été déclaré. Enfin, des peines disciplinaires (Ordnungsstrafen) peuvent être prononcées contre le bailleur en vertu de l'article 12 de la LPG. Les sanctions appliquées aux Pays-Bas sont exposées ci-dessus sous le n° 14.

En ce qui concerne les attributions, la loi néerlandaise, qui exige pour toute convention de bail l'approbation de la Chambre des biens-fonds (Pw. 2), reconnaît à ladite Chambre une triple compétence. Au lieu de l'approbation ou de l'annulation, la Chambre des biens-fonds peut décider une modification, réalisée contre le gré des parties mais obligatoire pour celles-ci de la convention. Lorsque la Chambre des biens-fonds constate à l'occasion de son contrôle que le bail soulève des objections majeures ne permettant pas de donner une approbation pure et simple, elle invite les parties à procéder elles-mêmes aux modifications nécessaires. Si les parties refusent d'accepter les modifications proposées, la Chambre a non seulement la faculté de prononcer la sentence rigoureuse de l'annulation mais elle peut apporter elle-même les modifications qui s'imposent (Pw. 6 et 95). Cette appréciation de

la teneur du bail ayant pour objectif principal la défense des intérêts du preneur, l'annulation du contrat n'atteindrait pas son but si elle allait précisément à l'encontre des intérêts du preneur. Aussi la loi insiste-t-elle surtout sur la modification obligatoire et la pratique s'est alignée sur cette manière de voir, notamment pour ce qui est du contrôle du montant du fermage. L'annulation ne s'opère en principe qu'en ce qui concerne le contrôle des incidences agricoles du bail; ici ce n'est du reste pas tellement l'intérêt du preneur qui est en cause mais l'intérêt général. Afin de pallier aux inconvénients que peut présenter pour le bailleur la modification obligatoire, l'article 7 Pw. donne la faculté d'adresser à la Chambre un projet de contrat.

Une comparaison entre ce régime et le système allemand fait apparaître immédiatement les différences suivantes. Tout d'abord, la loi allemande n'impose pas l'obligation de faire approuver chaque bail. Si dans un délai de quatre semaines à partir de la déclaration les Services agricoles n'élèvent pas d'objection dans un procès-verbal d'opposition appelé *Beanstandungsbescheid*, le bail est inattaquable. Si les objections sont formulées, le procès-verbal d'opposition met les parties en demeure d'annuler la convention dans un délai déterminé ou de la modifier de la façon indiquée. Si elles n'y donnent pas suite, la loi — et non l'administration — déclare la convention annulée d'office. Cette conséquence juridique ne se produit cependant pas lorsque l'une des parties interjette appel dans le délai imparti. Le juge se trouve alors placé devant l'alternative d'annuler le bail ou de déclarer les objections non fondées. Dans ce dernier cas la convention est à nouveau inattaquable¹. Ainsi, à la différence du régime néerlandais, le système allemand ne reconnaît pas au juge ou à l'administration le droit d'imposer une modification obligatoire². En raison des conséquences considérables que la résiliation peut entraîner pour le preneur il ne

serait pas surprenant de voir apparaître chez ces instances une tendance à ne pas s'arrêter outre mesure aux objections qui pourraient éventuellement être présentées.

17. *Le contrat de bail est-il soumis à un contrôle a posteriori ?*

Ainsi qu'il a été exposé sub 16, seuls l'Allemagne et les Pays-Bas opèrent un contrôle préventif qui s'étend à la contrepartie, aux incidences agricoles et aux autres conditions du bail. Mais il y a un autre système de contrôle. On pourrait l'appeler le contrôle répressif parce que, dans ce système, le bail fait l'objet d'un contrôle a posteriori. Ce contrôle, lorsqu'il intervient à la requête d'une des parties, est généralement exercé par le juge. Il est aussi possible que les instances officielles prennent d'office des mesures répressives comme c'est le cas en France à l'égard des cumuls et réunions d'exploitations agricoles. Indirectement cette intervention affecte aussi certains baux. Il s'agit notamment ici d'une mesure qui s'efforce d'empêcher toute forme d'utilisation de biens agricoles conduisant à des cumuls et réunions indésirables; voir sub 5 et 16 du présent chapitre. D'une manière générale, le contrôle a posteriori des incidences agricoles des baux est plus difficile à réaliser qu'un contrôle préventif parce que ses conséquences, une fois survenues, sont plus difficiles à éliminer par la suite. Il y a bien entendu d'autres modalités permettant de tenir compte directement de l'intérêt de l'agriculture. Il en est ainsi, par exemple, de l'autorisation susceptible d'être obtenue du juge ou d'une autre instance en vue de réaliser un changement ou une amélioration au bien affermé; voir sub 31 et 33.

Le contrôle a posteriori de la contrepartie existe en Belgique et en France. Cette matière sera traitée séparément au chapitre III, paragraphe 2.

F. FORME DE LA CONTREPARTIE

18. *La loi prescrit-elle une forme déterminée pour la contrepartie ?*

Le pays où les prescriptions légales sont les plus rigides sont les Pays-Bas et la France. La loi allemande est à cet égard un peu moins sévère. En Belgique et en Italie, les restrictions sont encore moindres tandis qu'au Luxembourg le choix de la forme de la contrepartie est entièrement laissé aux parties. Ces différents points, de même

¹ Dr. Wöhrmann : « Dans ce dernier cas, la convention n'est pas inattaquable. L'« Obere Landwirtschaftsbehörde » (Office supérieur de l'agriculture) possède un recours auprès de l'« Oberlandesgericht » (tribunal supérieur des affaires agricoles) en vertu de l'article 32, deuxième paragraphe, deuxième phrase de la LwVG (Gesetz über das gerichtliche Verfahren in Landwirtschaftssachen — Loi sur la procédure en matière de litiges ruraux) ».

² Dr. Wöhrmann : « En République fédérale allemande, le juge ne peut imposer une modification obligatoire que dans un seul cas : à savoir, en vertu de la LPG, art. 12, al. 1, lorsqu'un bail à ferme soumis à l'office de l'agriculture (Landwirtschaftsbehörde) à la demande du dit office, est rejeté par ce dernier, et que le tribunal, après un nouvel examen de la décision de rejet (Beanstandungsbescheid), constate que le fermage est exagérément élevé ».

que les sanctions prévues, sont traitées au chapitre III, § 1.

G. REVISION DES CONDITIONS DU BAIL

19. *La révision des conditions du bail est-elle possible ?*

De la comparaison des divers systèmes juridiques il ressort qu'en ce qui concerne la révision des conditions du bail il faut faire une distinction. En premier lieu, le contrôle a posteriori des prix mentionné sub 17 pourrait, dans un certain sens, être qualifié de révision. Il semble cependant souhaitable de limiter la notion de révision aux modifications apportées aux conditions du bail par l'administration ou le juge, à la requête d'une des parties, en vertu de changements intervenus après la passation du contrat. En outre, en ce qui concerne la révision envisagée, il faut encore distinguer entre celle qui a trait à la contrepartie et celle se rapportant à d'autres conditions du bail. La révision de la contrepartie est traitée en détail au chapitre III, paragraphe 3.

L'Allemagne et les Pays-Bas sont les seuls pays où une révision des conditions autres que la contrepartie est possible. Cette révision se limite à des cas particuliers. En Allemagne c'est le juge qui est chargé de la révision; aux Pays-Bas c'est la Chambre des biens-fonds. En Allemagne la révision peut avoir lieu deux ans seulement après l'entrée en vigueur du bail, aux Pays-Bas tous les six ans; cf. LPG. 7 et Pw. 33.

Il n'est pas étonnant que la France ne connaisse pas la révision telle qu'elle est envisagée ici. Ainsi qu'on le verra plus en détail par la suite, il y a en France, tous les neuf ans, moins une prorogation qu'un renouvellement du bail. A l'occasion de ce renouvellement, lorsque les parties ne sont pas d'accord sur les conditions du nouveau contrat, ce sont les conditions du contrat-type (C.R. 843) qui sont applicables. La nécessité d'une révision de clauses isolées du bail ne se fait donc pas sentir.

H. DUREE ET PROROGATION DU BAIL

20. *La loi contient-elle des dispositions relatives à la durée du bail ?*

Tous les pays ont inséré dans leur législation des prescriptions concernant la durée des baux, mais ces prescriptions sont très disparates. Elles

ont, notamment en ce qui concerne la prorogation, une importance prépondérante pour la continuité des exploitations affermées et pour cette raison elles seront traitées en détail au paragraphe 1 du chapitre II.

21. *La loi contient-elle des dispositions relatives à la prorogation du bail ?*

A l'exception du Luxembourg tous les pays — en Italie, exclusivement pour les baux à ferme conclus avec des cultivateurs directs (coltivatori diretti) — connaissent la possibilité de proroger le bail, même contre la volonté du bailleur. Cette prorogation qui, en cas de litige, est toujours soumise à l'appréciation du juge, sera traitée plus en détail au chapitre II, paragraphe 1.

I. CHANGEMENTS AFFECTANT LA PERSONNE DU BAILLEUR ET DU PRENEUR

22. *La loi contient-elle une disposition spéciale en ce qui concerne la substitution d'un nouveau propriétaire ou bailleur en cas d'aliénation du bien loué ?*

Pour ce qui est des conséquences de l'aliénation du bien loué sur les effets du bail, aucun pays ne se contente de l'application pure et simple des dispositions générales du droit des obligations. Les règles spéciales édictées en la manière s'écartent cependant sensiblement les unes des autres. Voir à ce sujet chapitre II, paragraphe 2.

23. *En cas d'aliénation du bien loué, le preneur a-t-il un droit de préemption par la loi ?*

Seules les lois française et néerlandaise ont reconnu au preneur un droit de préemption pour le cas où le bailleur a l'intention d'aliéner le bien loué. Voir à ce sujet chapitre II, paragraphes 2 et 3.

24. *La loi contient-elle des dispositions réglant les conséquences du décès du bailleur ou du preneur ?*

Le décès du bailleur ou du preneur n'entraîne dans aucun pays la résiliation du bail. Les différentes lois contiennent néanmoins des dispositions spéciales en vue du congé ou de la résiliation à la requête du bailleur ou des héritiers du preneur après le décès de celui-ci. En outre, certaines lois contiennent des dispositions aux termes desquelles un seul des héritiers du preneur

décédé pourra lui succéder à l'exclusion de tous les autres. Les conséquences du décès du preneur sont traitées plus en détail au chapitre II, paragraphe 4.

25. *La loi contient-elle une disposition quant au remplacement du preneur du vivant de celui-ci ?*

Seuls les Pays-Bas, la Belgique et la France connaissent des dispositions de cette nature. Celles-ci sont traitées au chapitre II, paragraphe 5.

J. FIN DU BAIL

26. *Existe-t-il une disposition spéciale concernant la résiliation conventionnelle du bail ?*

Des dispositions concernant la résiliation conventionnelle d'un bail en cours n'existent qu'aux Pays-Bas et en Belgique. Aux Pays-Bas on exige, pour la convention de résiliation, la forme écrite et l'approbation de la Chambre des biens-fonds, à moins que cette convention ne soit déjà exécutée en fait (Pw. 2). En Belgique l'article 1774 du C.C. dernier alinéa stipule qu'une telle convention n'est valable que si elle a été constatée dans un acte authentique ou si elle a fait l'objet d'une déclaration faite devant le juge de paix lors d'une audition.

27. *La réglementation des baux à ferme comporte-t-elle des restrictions aux possibilités de mettre fin au contrat qui découlent du droit général des obligations ?*

Dans tous les pays où les baux à durée indéterminée sont admis, à l'exception du Luxembourg, des restrictions sont imposées en ce qui concerne le congé. Pour autant que des baux à durée limitée ne prennent pas automatiquement fin à l'expiration du délai mais stipulent un préavis (tacite reconduction), ce préavis est soumis lui aussi à des restrictions. Cette question est traitée plus en détail au chapitre II, paragraphe 1.

A côté des restrictions précitées affectant la réglementation générale les différentes législations connaissent également d'autres modalités (*leges speciales*) ; c'est le cas par exemple, de la résiliation pour inexécution des obligations : Allemagne BGB 553 ; Belgique C.C. 1766 ; France C.C. 1766 et C.R. 829 ; Italie C.C. 1618 ; Luxembourg C.C. 1766 et Pays-Bas Pw. 56.

28. *Existe-t-il en matière de fin de bail des modalités particulières qui ne relèvent pas du droit général des obligations ?*

Il y a en effet, dans les divers systèmes juridiques des modalités particulières qui ne découlent pas du droit général des obligations. Il n'y a pas lieu de les citer toutes dans la présente étude. Abstraction faite du cas où une expropriation vient mettre fin au bail il faut mentionner la résiliation anticipée à la requête du bailleur en raison de l'utilisation du bien loué à des fins non agricoles ; article 844 C.R. en France et articles 40 et 51 Pw. aux Pays-Bas.

K. DROITS ET OBLIGATIONS SPECIAUX DU PRENEUR ET DU BAILLEUR

29. *La législation sur les baux contient-elle des dispositions concernant la bonne utilisation et la restitution en bon état à la fin du bail ?*

Pour autant que ces obligations ne découlent pas déjà des dispositions générales du droit des obligations elles se trouvent mentionnées sans équivoque dans différents textes relatifs aux baux ; cf. entre autres, les dispositions qui parlent de l'usage en bon père de famille par le preneur (Belgique C.C. 1728 ; France C.C. 1728 ; Luxembourg C.C. 1728 ; Pays-Bas Pw. 25 ; Allemagne BGB 550 et Italie C.C. 1590, 1615 et 1618). Pour ce qui est de la responsabilité du preneur quant au dommage causé par lui, voir : Belgique C.C. 1732-1735 ; France C.C. 1732-1735 ; Luxembourg C.C. 1732-1735 et Pays-Bas Pw. 28. L'obligation de rendre le bien loué en bon état est parfois citée expressément, par exemple Belgique C.C. 1730 et 1731 ; France C.C. 1730 et 1731 ; Luxembourg C.C. 1730 et 1731 ; Pays-Bas Pw. 25.

Les sanctions prévues pour le cas où le preneur n'observe pas ses obligations consistent dans la possibilité de mettre fin au bail en raison de l'inexécution des obligations ; voir à ce sujet sub 27 ci-dessus. A cet égard il est intéressant de mentionner le droit, accordé au bailleur par l'article 1619 du C.C. italien, d'accéder à tout moment au bien loué aux fins de contrôler si le preneur respecte ses obligations. Aux Pays-Bas la possibilité existe pour le bailleur, si celui-ci estime que le preneur a failli à ses obligations d'entretien, de faire procéder, dès avant l'engagement de la procédure tendant à la résiliation, à une descente judiciaire (Pw. 55) ; la preuve de l'inexécution des obligations se trouve ainsi facilitée.

30. *La législation en matière de baux contient-elle des dispositions relatives à la liberté d'exploitation du preneur ?*

Une disposition garantissant explicitement la liberté d'exploitation du preneur ne se rencontre qu'en Belgique (C.C. 1766 bis). Cela ne signifie du reste pas que cette liberté ne soit jamais garantie ailleurs. En Allemagne et aux Pays-Bas il y a possibilité de pallier les restrictions excessives imposées par le contrat. On se fonde à cet effet sur le contrôle préventif de la régularité de l'exploitation ou sur la mise en danger de celle-ci (LPG. 5) ou encore sur les obligations excessives imposées au preneur par la convention (Pw. 5). Ainsi qu'on le sait, la France, l'Italie et le Luxembourg admettent les restrictions en matière d'exploitation.

31. *La législation en matière de baux comporte-t-elle des dispositions relatives au changement, par le preneur, de la destination du bien loué ?*

L'article 583 du BGB allemand et l'article 1729 du C.C. luxembourgeois interdisent purement et simplement le changement de la destination. La Belgique adopte la même solution (C.C. 1729) mais il est stipulé à l'article 1778 de son C.C. que le preneur peut, le cas échéant avec l'autorisation du juge, exécuter tous travaux et tous ouvrages utiles à l'exploitation du bien loué et conformes à sa destination. La France, posant également en principe l'interdiction générale (C.C. 1729 et 1766; C.R. 829), ne connaît l'autorisation judiciaire que pour la réunion de parcelles et l'échange de parcelles aux fins d'une bonne exploitation (C.R. 836 et 835). L'Italie permet au preneur, avec l'autorisation du juge, d'apporter des améliorations qui ne modifient pas sensiblement la destination (C.C. 1632)¹. Les Pays-Bas sont le pays le plus progressiste : pourvu que la Chambre des biens-fonds donne son consentement, toute modification de la destination est permise (Pw. 30).

¹ Professeur Bassanelli : « Il peut être utile de rappeler qu'en vertu des articles 1615 et 1618 du Code civil, le preneur est tenu d'exploiter les terres compte tenu de leur destination et de l'intérêt de la production, en s'inspirant des exigences de la technique. Le preneur doit donc exploiter les terres de façon à ne pas modifier leur destination économique. Il peut toutefois "prendre les mesures nécessaires en vue d'augmenter le rendement à condition qu'il n'en résulte ni obligations ni préjudice pour le bailleur" (1620) ».

32. *La législation en matière de baux comporte-t-elle des dispositions relatives au dédommagement du preneur pour les améliorations qu'il a apportées ?*

Le Luxembourg ne connaît pas de droit au dédommagement. En Allemagne l'indemnité pour les améliorations apportées par le preneur est traitée par l'article 547 du BGB dans le contexte des règles générales régissant la gestion d'affaires²; la possibilité d'une autorisation judiciaire permettant de faire procéder aux améliorations aux frais du bailleur n'existe pas. Les autres pays reconnaissent expressément au preneur un droit au dédommagement mais la réglementation diffère beaucoup de pays à pays. Cf. Belgique C.C. 1778; France³ C.R. 847 à 851-1 inclus; Italie C.C. 1633 et 1651; Pays-Bas Pw. 31.

L'Allemagne est le seul pays où le preneur ait le droit de détruire les ouvrages. Depuis l'instauration aux Pays-Bas de la législation spéciale sur les baux, le preneur à bail néerlandais n'a plus cette faculté; celle-ci a été remplacée par le droit au dédommagement. Des experts financiers plaident d'ailleurs en faveur de la réinstauration d'un droit légal de destination des ouvrages, susceptible d'être donné en garantie, spécialement en vue de favoriser la création de caisses, etc., dans l'horticulture.

33. *La législation en matière de baux comporte-t-elle des dispositions permettant au bailleur d'apporter des améliorations ?*

En Allemagne et au Luxembourg il n'existe aucune disposition spéciale à cet égard. En Belgique, le fermage est augmenté, lorsque le bailleur exécute des travaux ou construit des bâtiments à la demande du preneur (C.C. 1778). En Italie (C.C. 1632) et aux Pays-Bas (Pw. 30) le bailleur peut être autorisé par le juge à apporter des améliorations contre la volonté du preneur.

² Dr. Wöhrmann : « Il faut faire la distinction suivante : les dépenses faites par le preneur en faveur du bien ouvrent toujours droit à dédommagement lorsqu'elles sont nécessaires (BGB 547, paragraphe premier); si elles ne sont pas nécessaires, l'obligation du bailleur est déterminée par les prescriptions régissant la gestion d'affaires (paragraphe 2) ».

³ Prof. Savatier : « Le texte ne paraît pas souligner l'importance qu'a en France l'article 850 du Code rural permettant au preneur, si le bailleur refuse des constructions, plantations ou ouvrages, de les effectuer lui-même à ses frais, avec la faculté de les faire rembourser à la fin du bail intégralement. Il arrive que cette clause donne en réalité au preneur des droits plus élevés que ceux du bailleur sur la terre remise en état par lui. Le bailleur est indirectement privé par là de la faculté de vendre librement son bien ».

La loi française ne contient aucune disposition générale de ce genre. Mais elle stipule que le bailleur peut majorer le loyer du montant des intérêts des investissements qu'il a réalisés avec le consentement du preneur (C.R. 812). En outre, les articles 802-806 C.R. contiennent une disposition concernant le blocage d'une partie du fermage sur un compte spécial ouvert au nom du bailleur auprès de la Caisse régionale de crédit agricole. Ces fonds, destinés à l'amélioration de l'habitation ou des bâtiments d'exploitation, peuvent être utilisés à cette fin contre la volonté du preneur, moyennant l'autorisation du juge. Bien que les incidences réelles de cette réglementation ne soient pas connues dans leurs détails, on peut faire observer qu'elle va à rebours en ce sens que pour les bâtiments qui ont le plus besoin de réparation il sera prélevé des montants relativement minimes. En effet ces montants sont calculés en pourcentage (maximum 25 %) du fermage et ce dernier est peu élevé pour des bâtisses en mauvais état.

34. *La législation en matière de bail comporte-t-elle des dispositions relatives à l'obligation de faire des réparations ?*

Tous les pays font une distinction entre les réparations locatives et de menu entretien qui sont à charge du locataire et les grosses réparations qui incombent au propriétaire : cf. Allemagne BGB 582 et 536, Belgique C.C. 1720 et 1724, France C.R. 854 et 855 et C.C. 1724, Italie C.C. 1621 et 1622, Luxembourg 1720 et 1724, Pays-Bas Pw. 26 et 27. En France (C.R. 860) et en Belgique (C.C. 1773) seulement cette répartition des charges est en principe d'ordre public. A cet égard, il faut observer que dans les pays où le bail est soumis à un contrôle préalable, cette répartition des charges est prise en considération pour l'appréciation de la contrepartie (Allemagne, Pays-Bas).

35. *La législation en matière de baux comporte-t-elle des dispositions relatives à une éventuelle obligation de reconstruire incombant au bailleur ?*

Seuls les Pays-Bas connaissent l'obligation de rebâtir imposée au bailleur en cas de destruction des bâtiments par l'incendie ou la tempête. Cette obligation est même d'ordre public (Pw. 29). Le Code rural français stipule aussi expressément en son article 826 que le bailleur n'est pas tenu d'effectuer des débours pour réparation du bien loué en cas de destruction partielle et confère,

tant au bailleur qu'au preneur, le droit de demander la résiliation du bail. En Belgique, l'article 1722 a une portée analogue, mais il admet parfois un rajustement du fermage.

L. CONTENTIEUX ET EXECUTION

36. *Le contentieux en matière de baux relève-t-il de la compétence du juge ordinaire ou est-il attribué à un juge spécial ?*

En Belgique et au Luxembourg, les décisions judiciaires en matière de baux sont de la compétence du juge ordinaire (juge de paix). En France, en Italie et aux Pays-Bas, elles sont déferées à une chambre spéciale. En Allemagne, les décisions judiciaires normales en matière de baux relèvent de la compétence du juge ordinaire, tandis que certaines procédures sont examinées par un juge spécial en vertu de la LPG.

37. *Le juge spécial en matière de baux fait-il partie de l'organisation judiciaire ordinaire ?*

En Allemagne, en France, en Italie et aux Pays-Bas, le juge des baux ne se trouve pas en dehors de l'organisation judiciaire ordinaire : il conviendrait plutôt de parler de Chambre spéciale d'un tribunal ordinaire. Ainsi, en Allemagne, le tribunal agricole (Landwirtschaftsgericht) dépend de l'Amtsgericht, en France, le tribunal paritaire dépend du tribunal d'instance, en Italie, les différends sont réglés par la « sezione specializzata del Tribunale » et, aux Pays-Bas, la Chambre des baux ruraux (pachtkamer) dépend du tribunal cantonal (kantongerecht).

Ces Chambres sont constituées de magistrats ainsi que de non-juristes. En principe, on s'efforce de respecter la parité entre bailleurs et preneurs. En France le décret n° 58-1293 du 22 décembre 1958 va même jusqu'à prescrire que les assesseurs bailleurs et les assesseurs fermiers doivent être élus, respectivement par les bailleurs à ferme et les fermiers établis dans le ressort du tribunal selon des modalités similaires à celles des élections municipales.

38. *S'il existe un juge spécial, celui-ci est-il compétent pour d'autres litiges agricoles ?*

En France et en Italie ce juge est compétent également pour les autres formes de baux ruraux, tels que le métayage, etc. En Allemagne la loi sur la procédure en matière agricole, du 21 juillet 1953, défère également aux tribunaux agricoles

d'autres litiges se rapportant à l'agriculture tels les différends relatifs au droit successoral.

39. *Existe-t-il, outre le juge, des organismes officiels chargés d'une mission administrative en matière de baux ?*

En Belgique et au Luxembourg, non. En Allemagne, le contrôle préventif des baux ruraux est déferé aux Services agricoles.

En même temps que d'autres tâches découlant de la loi sur les baux ruraux cette mission est confiée aux Pays-Bas à la Chambre des biens-fonds. Il y a possibilité d'interjeter appel auprès de la Chambre centrale des biens-fonds. L'Italie possède des organes administratifs ayant pour tâche de rassembler chaque année les éléments nécessaires pour établir le « fermage équitable ». En France, enfin ce sont le préfet du département et les commissions consultatives des baux ruraux qui font office d'instances administratives dans ce domaine et qui, outre leur compétence consultative, ont également une mission organisatrice (établissement de baux-types, etc.).

Aucune de ces instances administratives ne possède d'attributions juridictionnelles.

40. *Quelles sont les possibilités d'appel contre une décision judiciaire particulière relative aux baux ruraux ?*

En Allemagne, en ce qui concerne les procédures visées par la LPG, la première instance est l'Amtsgericht, la deuxième l'Oberlandesgericht et, la troisième, la Cour fédérale ou Bundesgerichtshof; tous ces tribunaux comprennent

un jury pour le prononcé du jugement. En France le décret n° 58-1293 a aboli les commissions paritaires d'appel et ce sont les Cours d'appel ordinaires qui doivent être saisies de l'appel en matière de baux ruraux. En Italie, par contre, en cas de pourvoi devant la Cour d'appel relativement à un bail rural, le tribunal comporte de nouveau des membres non juristes¹. Dans ces deux derniers pays la possibilité existe également de se pourvoir en cassation. Aux Pays-Bas, l'appel est déferé à une instance centrale pour les baux ruraux, la chambre des baux ruraux de la Cour d'appel d'Arnhem; le pourvoi en cassation n'est pas possible.

41. *Existe-t-il pour la procédure en matière de baux ruraux, des dispositions dérogeant à la procédure normale ?*

Dans les différents pays la procédure relative aux baux ruraux se rapproche beaucoup des règles de procédure ordinaires en matière civile. Les exceptions ont généralement pour objectif une simplification des formalités ou prescrivent, comme c'est le cas en Belgique et en France, une comparution préalable en conciliation.

¹ Professeur Carrara : « Il faut tenir compte de la distinction qui est faite entre les différends portant sur la prorogation et ceux qui concernent le fermage équitable et, par conséquent, entre la 'Sezione specializzata per le proroghe' (section spécialisée pour les prorogations) et la 'Sezione specializzata per l'equo canone' (section spécialisée pour le fermage équitable). Les décisions de cette dernière Chambre ne sont pas susceptibles d'appel; elles ne peuvent faire l'objet que d'un pourvoi en cassation. »

CHAPITRE II

La continuité de l'exploitation

Ainsi qu'il a été fait observer dans l'introduction, un des objectifs de la présente étude est de donner un aperçu des problèmes que pose la continuité de l'exploitation. Pour assurer une saine utilisation de la terre sous le régime du bail à ferme, il est indispensable que la législation garantisse une durée suffisante de la location. C'est sur cette exigence élémentaire que repose la sécurité vitale du fermier. La satisfaire, c'est aussi, dans une large mesure, servir l'intérêt général. D'un autre côté, les intérêts du bailleur ne peuvent être négligés. Une protection par trop unilatérale du preneur ne profiterait pas à l'institution du bail. Il va de soi qu'une sauvegarde équilibrée de tous les intérêts en jeu doit être poursuivie.

Afin de pouvoir juger valablement si les législations des pays de la C.E.E. ont réussi à atteindre cet équilibre, il est nécessaire d'examiner séparément les principaux aspects de la continuité de l'exploitation. D'une manière générale, on peut affirmer que cette continuité est déterminée par les dispositions concernant la durée et la prorogation des baux, d'une part, et celles concernant les changements dans la personne des parties, d'autre part.

1. DUREE ET PROROGATION

Dans ce paragraphe les dispositions relatives à la durée et à la prorogation seront traitées en étroite corrélation. Il semble peu indiqué de faire une distinction trop nette entre ces deux formes juridiques puisqu'en fin de compte la prorogation n'est guère autre chose qu'une prolongation de la durée. Il est vrai que, juridiquement parlant, cette remarque n'est pas tout à fait exacte en ce qui concerne la France puisque la prorogation proprement dite est inconnue dans

ce pays et que l'on a à faire à un renouvellement s'opérant tous les 9 ans et donnant naissance à un nouveau bail. Pratiquement le système ne diffère pas, pour ce qui est des sujets traités ici, de celui des autres pays qui connaissent la prorogation. Il y a, dans les deux régimes, continuité dans les rapports entre parties.

Il faut, en premier lieu, faire une distinction entre la durée déterminée et la durée indéterminée. Il y a durée déterminée lorsque l'expiration du bail intervient à l'issue d'un certain laps de temps. Un bail d'une durée indéterminée, par contre, se termine par le congé à signifier par l'une des parties. D'une manière générale, l'Allemagne, l'Italie et le Luxembourg connaissent les deux possibilités tandis que la France et les Pays-Bas imposent, en principe, l'obligation de déterminer la durée. En Belgique la durée indéterminée n'est admise qu'à l'expiration des 18 premières années.

Les règles relatives à la durée peuvent favoriser la continuité de l'exploitation en fixant des délais légaux minima. On rencontre parfois aussi dans les législations des délais maxima (p. ex. Belgique et France 99 ans, Italie 30 ans et 99 ans pour les reboisements) qui, étant donné qu'ils n'ont pas directement trait à la continuité de l'exploitation, ne seront pas plus longuement traités ici. Lesdits délais minima se rapportent toujours aux baux à durée déterminée. On les rencontre en Belgique, en France, aux Pays-Bas et en Italie, mais dans ce dernier pays seulement si les « normes corporatives » le stipulent (C.C. 1628). La Belgique exige pour la première période un minimum de 9 années (C.C. 1774). En France le délai minimum est également de 9 ans (C.R. 811). Aux Pays-Bas on fait une distinction entre le bail relatif à une ferme et le bail relatif à des terres séparées : le premier

doit durer au moins 12 ans, le second au minimum 6 ans (Pw. 12).

Le caractère même du délai minimum implique que les parties peuvent convenir d'un délai plus long. La loi néerlandaise impose toutefois la mention du terme fixé pour expiration du bail. Un terme rattaché au décès d'une partie (*dies certus an incertus quando*) n'est par conséquent pas possible. On est parti du principe qu'il faut, autant que possible, connaître avec certitude dès le commencement du bail le nombre d'années de jouissance sur lequel on peut compter. Ce n'est du reste que sur une telle certitude que peut se fonder une exploitation judicieuse.

Naturellement, ce principe est difficilement conciliable avec les baux ruraux à durée indéterminée. Ces conventions sont continuellement menacées par la possibilité du congé et c'est évidemment le congé donné par le bailleur qui doit ici retenir l'attention. Aussi voit-on continuellement les systèmes juridiques permettant la passation de baux ruraux pour un temps indéterminé s'efforcer de minimiser cet inconvénient. Tout d'abord des préavis raisonnables sont prescrits : Allemagne BGB 595 (6 mois), Belgique C.C. 1774 et 1775 (2 ans), Italie C.C. 1630 (6 mois)¹. Ensuite, en cas de bail pour un temps indéterminé, le preneur trouve une certaine consolation dans la réglementation de la prorogation qui peut, entre autres, préserver son bail pendant un certain nombre d'années contre un nouveau congé. En dépit de tous ces aménagements le bail pour un temps indéterminé conserve un élément d'insécurité.

La réglementation de la prorogation est liée plus intimement encore que les dispositions concernant la durée, à la continuité de l'entreprise. La prorogation de bail peut être contractuelle ou légale. En ce qui concerne la première hypothèse, il faut observer ce qui suit. Dans les pays où le bail rural passé pour un temps déterminé prend fin d'office au terme fixé (Allemagne BGB 564 et Italie C.C. 1596) la prorogation est possible en ce sens qu'il est permis de déduire de la continuation de fait de la jouissance, après l'expiration du délai, la volonté de contracter une nouvelle convention, ou de proroger éventuellement le bail existant, cette fois pour une durée indéterminée (ainsi que le reconnaît expressément BGB 568). Il s'agit ici de tacite

reconduction. On peut évidemment stipuler à l'avance une telle continuation pour le cas où aucun congé ne serait donné. On pourrait appeler cette manière de faire prorogation contractuelle automatique laquelle se rapproche du cas de la durée indéterminée. Dans l'éventualité de baux à durée indéterminée on peut imaginer une sorte de prorogation contractuelle le cas où ils seraient transformés en contrats à durée déterminée.

Ces prorogations ainsi que d'autres cas de prorogation contractuelle qui supposent évidemment tous la collaboration du bailleur sont d'ailleurs moins importants pour cette étude que la prorogation légale. Cette modalité, qui sous certaines conditions permet de faire continuer le rapport juridique même contre la volonté du bailleur, existe dans tous les pays à l'exception du Luxembourg. Les diverses réglementations ont ceci de commun qu'en cas de différend c'est toujours le juge qui décide en dernier ressort. Mais ils diffèrent toutefois en ce sens que l'intervention du juge s'effectue de différentes manières. On le constate en particulier pour les baux à temps déterminé.

Ces conventions, qui offrent au preneur une plus grande sécurité que les conventions à temps indéterminé, peuvent néanmoins présenter de sérieux inconvénients. Sauf disposition contraire de la loi, elles prennent fin purement et simplement au terme convenu. Ce sera donc le preneur qui devra prendre l'initiative de demander la prorogation au juge. Et il devra le faire avant l'expiration du bail car la prorogation d'un contrat ayant pris fin ne peut plus être demandée.

Cela signifie que le preneur doit faire diligence en temps voulu. L'incertitude quant à la durée exacte de la convention, l'oubli, l'indolence et une trop grande confiance du preneur dans le bailleur sont aux risques du preneur. Certes, en cas de continuation de jouissance après l'expiration du délai le preneur pourra peut-être se prévaloir de la tacite reconduction définie ci-dessus, mais en justice il se trouvera la plupart du temps dans une position difficile. S'il se prévaut de la tacite reconduction il est censé avoir connaissance de l'expiration du bail alors que pour obtenir du juge la prorogation il doit précisément prétendre que le bail n'a pas encore pris fin.

C'est la raison pour laquelle aux Pays-Bas on fait courir ces risques au bailleur. Au terme de la période de 12 ou 6 ans, selon le cas, la prorogation se fait d'office (automatiquement) — pour une nouvelle période de 6 ans — mais le bailleur peut y faire obstacle par une déclara-

¹ Professeur Bassanelli : « La durée minimum d'un bail conclu pour une durée indéterminée est fixée expressément par l'article 1630 du Code civil, aux termes duquel le bail est censé avoir été conclu pour le temps qui est nécessaire pour que le preneur puisse procéder à la récolte. »

tion, faite en temps voulu, marquant son désir de ne pas proroger la convention (Pw. 36). La prorogation automatique existe aussi en Belgique et en France. En Belgique, à défaut de congé donné par le bailleur avant l'expiration de la première période de 9 ans, une deuxième période de 9 ans commence à courir et, au terme de cette dernière, une période de durée indéterminée (C.C. 1774 et 1776). En France, sauf congé signifié par le bailleur, la prorogation a lieu chaque fois pour 9 ans (C.R. 838). Dans ces trois pays le bailleur doit observer en outre un préavis respectivement de 1, 2 et 1 ½ ans. Cette prorogation automatique en vertu de la loi n'existe pas en Allemagne. Certaines dispositions légales récentes prévoient cette prorogation automatique en Italie; elle est limitée aux baux à ferme conclus avec les cultivateurs directs (*coltivatori diretti*) et reste en vigueur jusqu'à l'expiration de la campagne au cours de laquelle entrera en vigueur une loi concernant la révision des baux à ferme ¹.

La prorogation automatique des baux à durée déterminée est à l'avantage de la continuité de l'exploitation mais elle prive cette forme de bail d'une de ses caractéristiques essentielles : la fin automatique du contrat au terme fixé. Le bail conclu pour un temps déterminé se rapproche ainsi de la convention à durée indéterminée avec

laquelle il a en commun l'obligation de donner congé. Dans les deux cas c'est le bailleur qui doit prendre l'initiative s'il veut mettre fin au contrat. Mais cela n'indique toujours pas, en cas de différend, laquelle des deux parties doit saisir le juge.

Cette question se pose aussi bien pour la durée déterminée que pour la durée indéterminée. En ce qui concerne les baux à durée déterminée c'est en Allemagne, en France et aux Pays-Bas, le preneur qui s'adressera au juge pour obtenir la prorogation; dans les deux derniers pays il le fera après que le bailleur aura donné congé dans les délais. En Belgique le bailleur doit faire valider son congé par le juge si le preneur fait opposition; ici le preneur est donc très fortement protégé. En Allemagne le bail à temps indéterminé résilié par le bailleur pourra être prorogé à la requête du preneur qui doit faire le nécessaire pour que le congé soit annulé. La Belgique exige également pour le bail à durée indéterminée une éventuelle ratification par le juge du congé donné par le bailleur.

Si le différend est porté devant le juge, le problème se pose alors de savoir d'après quels critères le juge doit décider. Une confrontation des différentes réglementations fait apparaître de grandes disparités en ce qui concerne la liberté laissée par le législateur au juge. C'est en Allemagne que la liberté d'appréciation du juge est la plus grande. L'article 8 LPG. fixe au juge une règle générale en vertu de laquelle il peut apprécier en toute liberté les intérêts des parties, avec cette restriction toutefois que la prorogation doit être absolument nécessaire. Aux Pays-Bas l'article 38 Pw. donne entière liberté au juge en stipulant que celui-ci décide en toute équité.

Les articles 39 à 43 limitent toutefois cette liberté pour un certain nombre de cas précisés dans la loi. Ces précisions sont telles que la loi donne ici en quelque sorte des directives pour apprécier les intérêts en jeu. La Belgique fait un pas de plus dans la restriction de la liberté du juge en lui imposant des normes relativement détaillées qui ne lui laissent que peu de latitude (C.C. 1775). S'il subsiste en Belgique une certaine liberté, en ce sens qu'en dehors des cas prévus dans les normes le juge peut décider librement du bien-fondé des motifs invoqués, en France ce peu de liberté lui est même dénié. La loi énumère de façon fort détaillée et limitative les motifs permettant de mettre fin au bail (C.R. 840, 841, 844 et 845). Lorsque le juge constate la présence d'un de ces motifs il ne peut d'aucune manière tenir compte des intérêts du preneur.

¹ Professeur Bassanelli : « En Italie, la continuité du bail est par conséquent garantie *ope legis*, en l'absence de toute initiative des parties ou de l'intervention du juge. Les parties invoquent cette continuité dans deux cas : a) le preneur, afin d'obtenir une déclaration selon laquelle le bail est prorogé parce que les conditions requises par la loi sont remplies, contrairement aux allégations du bailleur qui entend invoquer le congé ou l'expiration du terme fixé; b) le bailleur, pour ne pas devoir proroger le bail et pour y mettre fin en vertu de l'un des motifs nominativement énumérés dans les dispositions légales. Parmi ces motifs, figure le manquement 'grave' aux obligations; c'est une restriction des principes généraux en matière de résiliation des conventions, selon lesquels la résiliation peut être obtenue pour un manquement 'non négligeable' (article 1453 du C.C.). Un autre point particulièrement controversé est de savoir si les lois relatives à la prorogation comportent des restrictions implicites en ce qui concerne les autres motifs d'expiration de la convention qui résultent des principes inscrits dans la loi. Parmi les motifs excluant la prorogation, il faut signaler le cas du bailleur qui envisage d'exploiter les terres affermées principalement en collaboration avec les membres de sa famille. Comme dans d'autres pays, ce droit de préemption est garanti de la manière la plus absolue, à condition que les exigences de la loi soient respectées. Un autre motif important qui met fin au bail vise le cas du bailleur qui se propose d'apporter aux terres affermées des modifications radicales et immédiates, incompatibles avec le bail. D'une façon générale, la réglementation italienne est assez rigide et ne se prête guère à l'application des principes de l'équité. »

Ces normes légales — définies en Italie dans les lois spéciales sur la prorogation des baux — n'ont pas à être reproduites ici en détail. Il est toutefois souhaitable de s'arrêter quelque peu au cas de l'inexécution des obligations par le preneur ainsi qu'au cas où le bailleur se prévaut de son intention d'exploiter lui-même le bien donné en location. L'inexécution des obligations constitue toujours un motif de rejet de la prorogation dans tous les pays, notamment en cas de mauvaise gestion. En Belgique (C.C. 1775), en France (C.R. 840) et aux Pays-Bas (Pw. 39) le juge est même expressément tenu de refuser la prorogation dans ce cas.

Le droit du bailleur qui se prévaut de son intention d'exploiter le fonds lui-même ou avec l'aide de ses proches parents est communément désigné sous le nom de « droit de reprise ». Il peut, du reste, se rapporter à l'utilisation à des fins non agricoles, mais ce cas n'est pas à envisager ici. Le droit de reprise est toujours considéré comme un des principaux attributs du droit de propriété du bailleur. Tous les pays pratiquant la prorogation légale s'accordent à reconnaître en principe au propriétaire-bailleur désireux d'exploiter personnellement son bien la priorité par rapport au locataire. En France (C.R. 845) et en Belgique (C.C. 1775) cette priorité est générale sous réserve du moins que les conditions posées par la loi en ce qui concerne cette utilisation personnelle soient respectées. Comme particularité pour la Belgique, il faut signaler que cette priorité s'étend même au profit des neveux et nièces du bailleur. Si dans ces pays la balance penche fortement en faveur du bailleur, aux Pays-Bas la loi (Pw. 41 et 43) tend à une appréciation plus équilibrée des intérêts du bailleur et du preneur. Si le bailleur se prévaut de l'utilisation personnelle, le juge n'a pas la faculté de baser sa décision sur l'équité, il doit reconnaître le droit de reprise. Mais si le preneur peut démontrer que la perte du bien loué ébranlerait fortement sa position sociale, le juge peut considérer les intérêts des deux parties. Cette importante concession faite au preneur est toutefois sans effet si le bailleur de son côté fait valoir que l'utilisation de son bien est d'une importance capitale pour lui ou ses proches parents. L'Allemagne qui, on l'a vu plus haut, laisse au juge une liberté absolue, admet sur ce point une exception importante pour un cas déterminé. Lorsque jusqu'au moment de la location le bien loué a été exploité par le bailleur, celui-ci peut, si le bail a été contracté pour une durée passagère (*vorübergehend*), toujours exercer son droit de reprise.

Le preneur ne peut pas tirer argument de l'atteinte à sa position économique. A ce point de vue cette situation correspond aux dispositions belges et françaises. Mais, par contre, dans le système allemand, le preneur accepte à l'avance cette conséquence en toute liberté : voir LPG. 8.

Si le juge conclut que la prorogation doit avoir lieu, la question se pose de savoir pour quelle période. A cet égard la loi néerlandaise prescrit, sauf exceptions, une période de 6 ans (Pw. 45). En France (C.R. 841) le renouvellement s'établit pour un terme de 9 années. La loi belge (C.C. 1774) stipule que la deuxième période, c'est-à-dire la première période de prorogation, est de 9 ans; pendant la période subséquente de durée indéterminée un nouveau congé ne peut être donné que 3 ans après le congé déclaré non valable (C.C. 1776). En Allemagne l'article 8 LPG. ne prévoit aucune durée pour la prorogation mais stipule que le juge peut fixer une période raisonnable. Dans tous les pays la prorogation peut être répétée.

De ce qui précède il ressort combien les diverses réglementations diffèrent. D'autre part, il est apparu également que ces dispositions reposaient sur une idée commune : trouver un compromis judicieux entre l'intérêt de la continuité de l'exploitation et celui du bailleur. On pourrait difficilement prétendre que cet objectif ait toujours été complètement atteint. Cette imperfection doit en partie être attribuée au fait que certaines législations ont trop peu su tenir compte des situations concrètes existant dans chaque cas. Pour un problème aussi complexe on devra rechercher des dispositions suffisamment larges permettant au juge de trouver des solutions équitables. Il faudra évidemment veiller à ce que les normes ne soient pas trop vagues afin de ne pas créer d'incertitude quant au droit en vigueur.

On peut constater que dans un tel domaine le danger d'une trop grande rigidité est particulièrement grave et peut constituer une menace tout aussi bien pour le preneur que pour le bailleur. Une menace pour le preneur réside, par exemple, dans le droit de reprise réglé sans tenir aucun compte de la situation du preneur. Mais le danger menace bien plus le bailleur. Si la prolongation du bail devient la règle générale, les propriétaires seront de moins en moins disposés à donner leurs biens en location. Une institution séduisante en soi risque ainsi de perdre de son attrait.

Ce sont ces considérations qui ont conduit en Allemagne à la promulgation de la loi sur le

bail rural (Landpachtgesetz) en 1952. Le législateur allemand s'est évertué à renforcer la position du bailleur. Pour le prouver il suffit de citer la disposition en vertu de laquelle la prorogation doit être absolument nécessaire (dringend geboten), ce qui revient à dire qu'elle doit être exceptionnelle. Mais il ne faut pas perdre de vue qu'en pratique l'application de cette disposition incombe au juge de sorte que cette stipulation exceptionnelle ne signifie pas grand-chose en elle-même. En outre, les baux à long terme, c'est-à-dire les conventions d'une durée minimum de 18 ans pour les exploitations et 9 ans pour les terres séparées, sont exclus de la prorogation.

Aux Pays-Bas aussi on s'est efforcé de pallier, par des dispositions exceptionnelles, le danger d'une rigidité excessive. Ainsi, la Chambre des biens-fonds peut, dans des circonstances spéciales, approuver une durée inférieure à la durée minimum (Pw. 12) et le juge des baux ruraux peut, pour les mêmes motifs, proroger le bail de mois de 6 ans (Pw. 45); les autres possibilités de prorogation sont, dans les deux cas, limitées (Pw. 36, 42 et 45). En Belgique et en France, la loi a énuméré limitativement un certain nombre d'exceptions : cf. Belgique C.C. 1774 et France C.R. 811. Dans les deux pays l'exercice du droit de reprise en cours de bail peut être expressément stipulé.

2. ALIENATION DU BIEN LOUE

A défaut de dispositions légales spéciales, la continuité de l'exploitation serait menacée, pour le preneur, au cas où le bailleur aliénerait le bien loué. En effet, d'après les principes du droit romain le bail, rural ou non, constitue un droit purement personnel. En cas d'aliénation, le bail n'engage en rien le nouveau propriétaire qui serait donc en droit d'exiger du locataire l'évacuation immédiate. Celui-ci aurait alors la seule consolation de pouvoir intenter une action en dommages-intérêts contre son cocontractant, le propriétaire-bailleur initial.

Si l'on considère l'évolution dans les divers pays de la C.E.E., il apparaît qu'ils ont tous, au cours des temps, abandonné ce système dans une mesure variant de pays à pays. C'est l'Allemagne et les Pays-Bas qui sont allés le plus loin. La règle du droit romain selon laquelle la vente rompt le bail a été intégralement retournée. BGB 571 et 581 en Allemagne, et Pw. 34, aux Pays-Bas, stipulent qu'en cas d'aliénation du bien loué, le tiers acquéreur succède à tous les droits et obligations du bailleur. Il s'agit ici de la substitution complète d'un bailleur à un autre

et cela dans l'intérêt du preneur. Il peut du reste se faire que ce système occasionne des désagréments au nouveau propriétaire. Le bail peut bien, en raison des dispositions ci-dessus, avoir un caractère réel évident, ce caractère réel ne va pas jusqu'à entraîner, comme c'est le cas pour les véritables droits réels, la transcription dans les registres publics des biens immobiliers. La conséquence en est que l'acquéreur qui n'a pas connaissance de l'existence du bail, se trouve dupé. Dans ce cas le principe de la bonne foi entre en jeu.

L'évolution en Belgique, en France et en Italie n'a pas été poussée aussi loin. Dans ces pays on fait une distinction entre les baux selon qu'ils ont ou n'ont pas date certaine avant l'aliénation. On dit qu'un bail a acquis date certaine lorsqu'il a été passé par acte authentique ou, s'il s'agit d'un acte sous seing privé, lorsqu'il a été enregistré. Si l'on a affaire à un tel bail, celui-ci peut — abstraction faite d'une exception en Belgique — être opposé au nouveau propriétaire. A la différence de ce qui se pratique en Italie¹, la loi belge et la jurisprudence française vont même jusqu'à considérer que le bail n'ayant pas date certaine est susceptible, jusqu'à un certain point, d'être opposé au nouveau propriétaire. Pour l'acquéreur ce système présente divers avantages. Le bail ayant date certaine lui offre, par sa force probante, plus de sécurité et plus de garanties contre une collusion entre l'aliénateur et quelqu'un qui se prétend locataire. Par contre, en cas de location verbale, la position du preneur est plus vulnérable à cet égard qu'en Allemagne et aux Pays-Bas. Enfin, les dispositions applicables en Belgique, en France et en Italie s'écartent également de celles en vigueur en Allemagne et aux Pays-Bas en ceci qu'à l'effet d'assurer la protection de tiers de bonne foi, elles exigent, pour les baux d'une durée supérieure à, respectivement, 9, 18 et 9 ans, la transcription aux registres publics des biens immobiliers : cf. à cet égard Belgique C.C. 1743-1750, France C.C. 1743-1750, Italie C.C. 1599.

Le Luxembourg se trouve encore très proche du point de départ du droit romain. En opposition avec le régime adopté dans les cinq autres pays, la réglementation luxembourgeoise relève du droit supplétif cf. C.C. 1743.

¹ Professeur Bassanelli : « Le preneur peut également opposer au nouveau propriétaire le bail n'ayant pas date certaine, tout au moins pendant le délai minimum fixé pour les baux à ferme de durée indéterminée et à condition que le preneur ait eu l'usage des terres au moment de la vente. »

Bien que le preneur puisse faire valoir entièrement son droit contre le nouveau propriétaire, il peut néanmoins avoir intérêt, en cas d'aliénation, à devenir lui-même propriétaire du bien loué. Il se peut que le nouveau propriétaire parvienne, avec plus de succès que le propriétaire précédent, à faire échec au droit à la prorogation, par exemple en invoquant l'usage personnel.

Cet intérêt est d'autant plus grand que la position du locataire vis-à-vis de l'acquéreur est plus faible. Mais le droit de préemption du locataire se justifie aussi par d'autres considérations que l'intérêt du locataire. L'équité veut que le bailleur qui a l'intention d'aliéner son bien donne l'occasion au preneur qui bien souvent a exploité le bien pendant de nombreuses années, d'en faire l'acquisition. Si le prix demandé au fermier est déterminé de manière à ce que le bailleur n'en subit aucun préjudice, un tel droit de préférence peut être qualifié de raisonnable à tous égards. Dans la pratique, le bailleur et le preneur sont souvent d'accord sur ce point. Abstraction faite de la vente non obligatoire du bailleur au preneur, il se présente régulièrement des cas de stipulations contractuelles comportant une option d'achat ou un droit de préférence. En fin de compte, le droit de préférence est également justifié par des considérations d'intérêt général. La continuité de l'exploitation que ce droit cherche à favoriser n'est du reste pas seulement un avantage pour le locataire mais cadre aussi avec l'intérêt général. Cette formule remplit en outre la fonction utile de permettre aux locataires l'accès à la propriété et favorise ainsi, tout au moins dans un sens, une certaine osmose entre propriétaires et locataires. Le droit de préemption légal n'existe qu'en France et aux Pays-Bas ¹. Ce droit est étudié séparément au paragraphe 3. Des stipulations contractuelles

¹ Dr. Wöhrmann : « Il est parfaitement exact que dans la République fédérale le preneur ne dispose pas d'un droit de préemption en cas d'aliénation du bien faisant l'objet du bail; des efforts en ce sens ont été faits à l'occasion de la réforme de la législation relative à l'aliénation des immeubles (Grundstücksverkehrsrecht), mais ils ont échoué. Ceci ne signifie toutefois pas qu'il ne pourrait pas être tenu compte des intérêts du preneur lors de l'aliénation du bien faisant l'objet du bail. Conformément au droit de la République fédérale — la nouvelle loi relative à l'aliénation des immeubles 'Grundstücksverkehrsgesetz' a été discutée en dernière lecture par la Chambre fédérale allemande le 19 avril 1961 — l'aliénation de terres agricoles requiert l'approbation de l'Office de l'agriculture (Landwirtschaftsbehörde). Cette approbation doit notamment être refusée si l'aliénation donnait lieu à une répartition irrationnelle de l'usage des terres. Cette condition peut également être considérée comme remplie lorsque la parcelle aliénée est affermée et que le preneur est écarté au profit d'un tiers non

en ce sens sont évidemment possibles dans les autres pays. En Allemagne il existe même une réglementation spéciale à cet égard : cf. BGB 504 et suivants ainsi que 1094 et suivants.

3. DROIT DE PREEMPTION DU LOCATAIRE EN FRANCE ET AUX PAYS-BAS

Pour la bonne compréhension de ce qui va suivre, il y a lieu de signaler que par droit de préemption du locataire on entend ici le droit qu'a le preneur, en cas d'aliénation du bien loué, d'être préféré à toute autre personne comme acheteur du fonds à un prix raisonnable. Ce droit se distingue par conséquent de l'option d'achat en ceci que ce n'est pas tellement un droit d'achat qu'un droit de ne pas être ignoré en cas de vente. En théorie ce droit de préemption légal pourrait être mis en œuvre de trois manières :

1. Comme clause obligatoire du bail avec, comme unique sanction, une action en dommages-intérêts contre le bailleur;
2. Comme objet d'un contrôle préventif exercé par les pouvoirs publics ou le juge sur la convention d'aliénation;
3. Comme objet de sanctions répressives pouvant être invoquées, entre autres, par le locataire contre des tiers.

Le premier système est le moins autoritaire mais aussi le moins efficace. Le dédommagement seul ne suffit pas au locataire car il ne le garantit pas contre le droit de reprise exercé par le tiers-acquéreur à l'expiration du bail. Une telle disposition peut cependant avoir un effet préventif considérable. Ce système n'est toutefois pas appliqué dans les pays étudiés.

Le deuxième des systèmes précités est appliqué aux Pays-Bas. Il n'est pas prescrit par la loi sur les baux ruraux mais bien par la loi sur l'aliéna-

agriculteur ou d'un agriculteur moins intéressé. Il est certain que dans ce cas le preneur ne peut faire valoir un droit à l'acquisition de la parcelle; d'autre part, l'autorité chargée d'approuver l'aliénation ne peut pas davantage attribuer les terres au preneur. Seule l'aliénation des terres à l'acheteur initial ne produit pas d'effets, et il s'agit bien plus pour le vendeur et pour le preneur de se mettre librement d'accord au sujet de l'acquisition de la parcelle, compte tenu de la situation existante. Par conséquent, une pression n'est exercée qu'indirectement sur le vendeur pour qu'il cède le terrain au preneur, l'autorité chargée d'approuver l'aliénation lui faisant comprendre que ce n'est que dans ce cas qu'il peut compter obtenir l'approbation.»

tion des terres agricoles (wet op de vervreemding van landbouwgronden - W.V.L.). Il est très autoritaire car il exige en principe pour toute convention d'aliénation de terres l'approbation de la Chambre des biens-fonds (W.V.L. 3). Sans cette approbation, aucun droit de propriété ou droit réel portant sur des terres ne peut être acquis; la transcription de l'acte de mutation dans les registres publics ne peut être effectuée que sur présentation d'une déclaration de la Chambre des biens-fonds faisant mention de l'approbation. De cette façon il est absolument impossible d'éluder le droit de préemption. Le système néerlandais est d'ailleurs particulièrement efficace, notamment parce qu'il a lié le contrôle du droit de préférence au contrôle du prix des terres, réglé par la même loi. Avant d'approuver la convention d'aliénation, la Chambre des biens-fonds examine, indépendamment des incidences agricoles, deux autres points. En premier lieu elle vérifie si la contrepartie stipulée n'excède pas le prix maximum fixé en fonction de certaines normes (W.V.L. 9 et 11). Cette vérification est effectuée même s'il n'y a pas de locataire. S'il y a un locataire, elle examine en outre, lorsque le bail satisfait aux conditions exigées pour l'exercice du droit de préemption si le preneur est disposé à devenir propriétaire ou à acquérir le droit réel au prix maximum à fixer par elle et si le bailleur n'a pas de raisons sérieuses de lui refuser la préférence. S'il apparaît après vérification des points cités ainsi que des incidences agricoles de l'acquisition éventuelle que le locataire ne peut être admis à devenir propriétaire ou titulaire du droit réel, la Chambre des biens-fonds refuse de donner son approbation (W.V.L. 9a et 11). Dans ce cas la convention d'aliénation est déclarée nulle (W.V.L. 12). Les ventes publiques sont soumises à une réglementation différente mais non moins efficace (W.V.L. 18).

En liant la prise en considération du droit de préemption au contrôle des prix la loi néerlandaise donne à l'un des problèmes fondamentaux posés par l'exercice de ce droit une solution efficace. Elle a pour conséquence d'éviter que le droit de préférence ne soit mis en échec par l'exigence d'un prix exorbitant demandé au preneur. Mais là ne se limite pas son efficacité. Pour le bailleur cette méthode présente l'avantage que le locataire ne peut éventuellement revendiquer des conditions de vente avantageuses que le premier serait disposé à consentir à un tiers. Si la Chambre des biens-fonds ne voit pas dans cette intention d'avantager le tiers un motif suffisant pour le bailleur d'ignorer le locataire, l'occasion est donnée à celui-ci de surenchérir jusqu'au

prix maximum (W.V.L. 9a). Cette faculté est appelée deuxième droit de préférence. Enfin on peut dire également que le fait que le droit de préférence néerlandais est applicable à toute aliénation, et non pas seulement à la vente, représente un avantage inhérent à ce système. Des conventions telles que la donation, l'échange et l'apport en société pourraient difficilement s'accorder avec le respect du droit de préférence du locataire s'il n'y avait une Chambre des biens-fonds pour présenter comme alternative irréfutable la vente éventuelle au locataire au prix maximum et pour appliquer la notion du motif sérieux. L'intervention préalable d'un organisme officiel permet d'une manière générale de se contenter d'une définition légale moins précise des conditions d'application du droit de préférence puisque cet organisme peut tenir compte des données concrètes du cas d'espèce. Il est ainsi possible de peser, dans une certaine mesure, les intérêts en cause, ce qui donne une certaine souplesse à la mise en œuvre du droit de préférence.

Mais le système néerlandais présente aussi de graves inconvénients. Il faut tout d'abord citer les complications administratives qui vont de pair avec le contrôle préalable de chaque convention d'aliénation. En outre, ce système de droit de préférence est intimement lié au contrôle du prix des terres. Si pour l'un ou l'autre motif celui-ci ne devait plus être pratiqué, le mécanisme du droit de préférence ne pourrait plus guère être maintenu. Le troisième inconvénient est l'action ralentissante qu'il exerce sur la transmission des biens immobiliers. En raison de la possibilité d'interjeter appel contre la décision de la Chambre des biens-fonds auprès de la Chambre centrale des biens-fonds, la procédure d'approbation peut parfois durer assez longtemps. Pendant tout ce temps la transcription de l'acte de mutation dans les registres publics ne peut être effectuée. On a essayé de pallier cet inconvénient en exigeant, pour l'application du droit de préférence, la possession d'un bail écrit, un tel contrat offrant une plus grande certitude quant à l'existence des droits du locataire — et par conséquent du droit de préférence — qu'une location verbale. Mais le problème subsiste.

Il est vrai que cet inconvénient est compensé par l'avantage de la sécurité juridique. Une fois que la procédure a suivi son cours et que l'approbation a été accordée et que l'immeuble a été livré au tiers, celui-ci ou ses ayants cause n'ont plus à craindre d'actions subséquentes de la part du locataire.

Mais il en est autrement avec le système repris sub c ci-dessus. Sous sa forme la plus pure ce système répressif est connu sous le nom d'une institution du vieux droit français, le droit de retrait (féodal ou lignager). Le retrait était l'opposé absolu du système préventif. Aucune entrave n'était apportée préalablement à l'aliénation ni par l'autorité, ni par le titulaire du droit de préférence lui-même. Une sanction n'était possible que par la suite et elle n'était pas dirigée contre l'aliénateur mais uniquement contre l'acquéreur sous forme d'une action en éviction contre ce dernier. Moyennant paiement du prix et des frais celui qui se prévalait du droit de préférence venait se substituer à l'acquéreur en qualité de propriétaire.

La France applique une forme moins nette du système répressif. Le Code rural donne une solution de compromis boiteuse. Cette réglementation ne prévoit pas de contrôle préventif officiel de la prise en considération du droit de préférence. Mais le bailleur a l'obligation, deux mois avant de procéder à la vente, de faire une offre au preneur en indiquant le prix qu'il désire obtenir et les autres conditions; le preneur a un mois pour prendre position (C.R. 796). Le cas échéant l'offre doit être renouvelée (C.R. 797). Le preneur peut même, s'il estime le prix et les conditions trop élevées, s'adresser au juge des baux ruraux pour faire établir la valeur vénale (C.R. 795), ce qui constitue dans une certaine mesure une intervention officielle. Tout cela prend du temps et le ralentissement des transactions immobilières n'est pas davantage évité qu'aux Pays-Bas. Autrefois, avec le retrait, cet inconvénient ne se présentait pas parce qu'une offre préalable au titulaire du droit de préférence n'était pas requise.

Si l'on considère les sanctions que le preneur à ferme français peut mettre en œuvre après coup, en cas de transgression des dispositions relatives au droit de préférence, on s'aperçoit que le principal inconvénient du retrait se présente ici aussi d'une façon très prononcée. Il s'agit de l'insécurité juridique qu'éprouvent les acquéreurs du bien loué, spécialement s'ils sont de bonne foi, du fait qu'ils ont à craindre, après leur acquisition, des sanctions en annulation de la vente. Il est vrai que la loi française s'est efforcée d'obvier dans une certaine mesure à cet inconvénient en liant les actions en annulation de la vente et en dommages-intérêts définies à l'article 800 du C.R. à un délai de 6 mois, mais ce délai ne commence à courir qu'à partir du jour où le locataire a connaissance de la vente. En outre, le délai de prescription du droit commun

est applicable pour l'action spéciale accordée au preneur par l'article 798 du C.R. dans trois cas de transgression du droit de préférence. En ce qui concerne ces sanctions également il apparaît que les principes du retrait ne sont suivis que dans une certaine mesure. Seule l'action spéciale de l'article 798 du C.R. tend à substituer le preneur au tiers acquéreur. Les actions normales en vertu de l'article 800 C.R. ne tendent qu'à l'annulation de l'acquisition et au dédommagement et visent à la fois le bailleur et l'acquéreur. Le seul résultat en pareil cas étant le retour de la propriété au bailleur, de telles actions ne présentent guère d'attrait pour le locataire; l'ancienne situation étant rétablie, il ne pourra que difficilement faire valoir qu'il a subi un dommage.

Les inconvénients précités, le ralentissement des transactions et l'insécurité juridique, se présentent d'une façon moins prononcée lorsqu'il s'agit d'une vente publique. Dans ce cas il faut, sous peine de nullité de la vente, convier au moins cinq jours avant la date fixée le locataire à assister à la vente publique. Après la vente, celui-ci n'a que cinq jours pour se substituer à l'acquéreur (C.R. 799). De plus, le locataire n'a pas la faculté de faire appel au juge pour faire établir la valeur vénale. Ce système favorise par conséquent la vente publique volontaire.

Le législateur français a été lui aussi aux prises avec le problème de la détermination du prix des biens immobiliers. Il n'existe pas, en France, de contrôle préventif du prix de vente des terres. Un système répressif du droit de préférence aurait du reste donné moins d'avantages qu'un système préventif. Le juge, qui en vertu de l'article 795 du C.R. doit sur réquisition du locataire établir la valeur vénale, aurait pourtant pu trouver dans d'éventuelles normes officielles destinées à un tel contrôle préventif des bases intéressantes pour la détermination des prix. Le juge français doit donc se passer de ces bases, ce qui ne paraît pas très simple, d'autant plus que les prix mentionnés dans les actes sont souvent réduits pour des raisons fiscales. Le locataire n'a d'ailleurs pas grand avantage à faire fixer la valeur vénale par le juge, le bailleur pouvant renoncer à la vente ou bien encore mettre le bien en vente publique. Dans la pratique l'article 795 du C.R. est resté lettre morte et le locataire préfère abandonner son droit de préférence contre réception d'une bonne somme que l'acquéreur, à l'encontre de l'objet de la loi, est disposé à lui payer. Dans les régions où les propriétés foncières sont peu éten dues les prix de vente semblent, sous l'influence de la législation sur les baux ruraux, avoir augmenté.

Mais la loi contient encore une autre sanction tendant à éviter que le droit de préférence ne soit mis en échec par un prix trop élevé demandé au locataire. Lorsque le preneur peut démontrer que les conditions de vente qui lui ont été faites tendaient à l'empêcher d'acquérir le bien, le juge des baux est tenu d'annuler la vente et de substituer le locataire au tiers acquéreur, les conditions étant celles faites à ce dernier. Ceci est du reste d'application générale car l'action prévue à l'article 798 du C.R. peut également être fondée sur le fait que le propriétaire initial a demandé au tiers un autre prix — moins élevé — que celui qu'il avait proposé à son locataire. Ceci constitue donc aussi une différence avec le droit néerlandais et il pourra parfois en résulter des conséquences inévitables.

La difficulté de fournir la preuve de la fraude est d'ailleurs inhérente à toute action répressive. La simulation est — tout au moins en théorie — facile à réaliser, par exemple en stipulant dans l'acte de transfert au tiers un prix supérieur au prix réel. Le préjudice d'ordre fiscal est compensé par l'absence de dédommagement à fournir au locataire pour l'abandon de son droit de préférence. Même en cas de vente publique la collusion entre le bailleur et le candidat acquéreur ne semble pas exclue si ce dernier offre plus que le prix secrètement convenu au préalable. Le droit de préférence peut, en outre, être éludé par une donation simulée. En effet le droit de préférence français n'est applicable qu'en cas de vente et non en cas d'échange, de donation, d'apport à une société, etc.

Le système de la loi française nécessite, notamment pour assurer la sécurité aux parties, une définition précise, dans la loi même, de toutes les conditions dont dépend l'existence du droit de préférence. Mais comme aucun organisme officiel n'est chargé du contrôle préventif, ce système ne peut évidemment que tenir compte dans une moindre mesure des circonstances entourant chaque cas concret. Pour le juge il n'existe pour ainsi dire aucune possibilité de considérer les intérêts des parties puisque la loi l'a déjà fait elle-même.

Les conditions dont dépend l'existence du droit de préférence et les exceptions prévues sont traitées aux articles 790-794 du C.R. Une comparaison avec les dispositions néerlandaises correspondantes fait apparaître, à côté de nombreux points de concordance, certaines différences. Pour les besoins de la présente étude, une telle comparaison n'est pas nécessaire.

En résumé, on peut poser que les systèmes français et néerlandais du droit de préférence

présentent tous deux des avantages et des inconvénients. Jusqu'à un certain point ils sont identiques. On peut encore citer comme avantage évident du règlement français le fait qu'il évite le travail administratif considérable lié au contrôle préventif. En théorie on peut opposer à cela que dans un système répressif on s'en réfère trop à l'initiative lente et hésitante d'un locataire en état d'infériorité sur le plan économique. Il pourrait toutefois être intéressant de faire une enquête sur les effets pratiques de cette institution dans les deux pays. On pourrait ainsi juger plus exactement les mérites des arguments favorables et défavorables émis ci-dessus. Aux Pays-Bas on a l'impression que le règlement en vigueur a des effets favorables mais des données précises font défaut.

4. REMPLACEMENT DU PRENEUR EN CAS DE DECES

Ainsi qu'il a déjà été dit au chapitre II sub 24, le bail ne prend fin dans aucun des pays envisagés par la mort du bailleur ou par celle du preneur. L'hypothèse du décès du bailleur ne soulève pas de problème particulier méritant d'être traité ici. Mais il en est autrement en cas de décès du preneur qui pose, en effet le problème de la continuation de l'exploitation. La transmission du droit au bail aux héritiers du preneur, ainsi qu'elle découle de la règle qui veut que le bail ne prenne pas fin au décès, ne résoud pas pour autant le problème. Pour que l'exploitation puisse en fait être poursuivie il est nécessaire que parmi les héritiers il s'en trouve un qui soit disposé à entreprendre la continuation de l'exploitation et qui soit en mesure de le faire. C'est pourquoi il est souhaitable que le cas échéant il puisse être mis fin au bail par le congé donné soit par les héritiers du preneur, soit par le bailleur.

Le droit pour les héritiers du preneur de mettre fin au bail existe dans divers pays : cf. Allemagne BGB 569, Belgique C.C. 1742, France C.R. 831, Italie C.C. 1627 et Pays-Bas Pw. 54. Le bailleur aussi a parfois la faculté de mettre fin au bail bien qu'avec certaines restrictions. En Allemagne (BGB 596) cette faculté est expressément exclue, bien qu'on puisse y déroger dans le bail. Au Luxembourg la loi est muette à ce sujet mais là aussi une stipulation permettant de mettre fin au bail est certainement possible. Dans les autres pays, les possibilités pour le bailleur de mettre fin au contrat sont délimitées par la loi de telle manière qu'il ne puisse être mis inutilement obstacle à une continuation de l'exploitation par

les proches parents du preneur, pour autant qu'elle se justifie. En Belgique (C.C. 1742), en France (C.R. 831) et en Italie (loi du 28 mars 1957, N° 244, article 2) ces dispositions empêchent même en principe le bailleur de mettre fin au contrat lorsque le preneur laisse des proches parents. Les lois française, italienne et néerlandaise (Pw. 54) exigent, pour la continuation de l'exploitation par ces proches parents, des garanties suffisantes quant à leurs aptitudes ou tout au moins un lien étroit avec cette exploitation ¹.

Reconnaître aux proches parents un droit à la continuation de l'exploitation ne résoud pas tous les problèmes. Il arrivera que certains parmi ces parents ne pourront ou ne désireront pas être pris en considération pour la continuation de l'exploitation ou pour une participation à cette exploitation. En général il sera préférable que ceux-ci soient exclus du bail et que la continuation soit laissée aux autres. En outre il peut se faire que des parents qui sont en mesure de poursuivre l'exploitation et qui sont disposés à le faire ne soient pas d'accord sur la désignation de celui d'entre eux qui assurera la continuation; une exploitation collective n'est pas toujours possible ou souhaitable. Enfin, il peut arriver que le bailleur ait des raisons valables de ne pas vouloir d'exploitation collective ou bien qu'il ait une préférence manifeste pour certains héritiers; vu le caractère nettement personnel du bail il faut aussi, dans la mesure du possible, tenir compte de ces préférences du bailleur. D'une manière générale la pluralité des locataires pose donc des quantités de problèmes — tant sur le plan juridique que sur le plan économique et social — qui demandent une solution.

Ce problème peut être résolu soit par la convention des parties, soit en vertu d'une disposition légale. En ce qui concerne la solution contractuelle, il y a en premier lieu le cas où cette éventualité a été prévue dans le bail même. Ensuite, les héritiers du locataire décédé peuvent passer une convention spéciale avec le bailleur en vue de la substitution d'un ou de plusieurs parents au preneur décédé. Enfin, il y a la possi-

bilité d'un accord entre les héritiers. Un tel accord devra évidemment recueillir le consentement exprès ou tacite du bailleur.

Le règlement contractuel supposant l'accord unanime de tous les intéressés, on a pris aux Pays-Bas une disposition légale permettant de substituer au preneur défunt un de ses proches parents, même contre la volonté du bailleur ou de certains héritiers. Cette substitution a pour effet d'exclure du bail les autres héritiers. Le juge des baux se prononce sur la demande en substitution laquelle peut être introduite soit par un des héritiers, soit par le bailleur. Il décide d'après les règles de l'équité, donc en prenant en considération les intérêts respectifs, étant entendu qu'il est tenu de rejeter la demande si le successeur proposé n'offre pas de garanties suffisantes d'aptitude pour assurer la bonne marche de l'exploitation : cf. Pw. 54. Cette réglementation permet de trouver une solution souple à tous les conflits possibles repris ci-dessus.

En Belgique, l'article 1742 du C.C. stipule que celui des héritiers ou ayants cause du preneur décédé qui poursuit l'exploitation du bien loué est seul tenu envers le bailleur de l'accomplissement de toutes les obligations découlant du bail et intervenues après le décès. On peut en conclure qu'ici aussi on se trouve devant un cas de substitution complète de l'exploitant au locataire décédé, les autres héritiers étant exclus du bail. Cette disposition ne fournit toutefois pas la solution au cas où les héritiers ne parviennent pas à se mettre d'accord et au cas où le bailleur ne partage pas leurs vues en ce qui concerne la succession à la tête de l'exploitation ².

En France certains auteurs admettent que ce problème pourrait être résolu par l'application de l'article 832 du C.C. Cette disposition accorde au juge la faculté d'attribuer l'exploitation à un seul des cohéritiers lorsque ceux-ci ne parviennent pas à s'accorder sur un partage à l'amiable. Selon cette conception le juge pourrait donc aussi attribuer l'exploitation à un des héritiers du preneur à bail.

De ce qui précède on peut aisément conclure qu'en cas de décès du preneur la continuité de l'entreprise n'est pas assurée dans tous les pays d'une façon également efficace.

¹ Professeur Bassanelli : « Il faut par ailleurs souligner qu'en cas de décès d'un cultivateur direct (coltivatore diretto) agissant en qualité de preneur et que si les membres survivants de sa famille ne sont pas en nombre suffisant pour cultiver la terre et ne disposent pas des moyens nécessaires pour embaucher des ouvriers agricoles, le bailleur peut prendre immédiatement, à leur place, les mesures nécessaires en vue de faire exploiter les terres. Il a dans ce cas le droit de déduire les frais qui en résultent du produit de la récolte. Voir article 1650 du Code civil. »

² M. R. Janssens : « Bien que cette disposition soit incomplète, il est généralement admis que les héritiers qui refusent de poursuivre l'exploitation peuvent donner congé. On admet, d'autre part, que la division et le partage des biens apportent une solution, lorsque plusieurs héritiers veulent chacun devenir preneur. »

5. CHANGEMENT DE PRENEUR DU VIVANT DU TITULAIRE INITIAL DU DROIT AU BAIL

Le problème du remplacement du preneur du vivant de celui-ci se trouve en rapport étroit avec le sujet traité au paragraphe 4. De fait, il peut être souhaitable que, dès avant la mort du locataire une autre personne, et notamment un parent, lui ait succédé. Cet intérêt se manifeste principalement lorsque le preneur, par suite de son âge avancé, de maladie ou d'invalidité, n'est plus en mesure d'exploiter comme il le faudrait le bien loué. A cet intérêt individuel justifié par la nécessité de faciliter la succession à la tête de l'exploitation s'ajoutent des raisons d'équité et d'intérêt social. En ce qui concerne l'équité il y a lieu de faire observer ce qui suit. Les héritiers courent le risque, aussi longtemps que vit le locataire, qu'en raison de son âge ou des insuffisances découlant de son incapacité, il soit mis fin au bail, ce dernier pouvant ne pas être prorogé ou pouvant même être résilié pour inexécution des obligations. Seule la mort met fin à ce risque parce qu'alors ce ne sont évidemment plus que les aptitudes des héritiers qui entrent en ligne de compte. La date du décès, qui ne dépend en fait que du hasard, prend ainsi une importance exagérée. C'est pourquoi il est à recommander de tenir compte à l'avance, des intérêts des héritiers. Ceci a également une grande importance du point de vue social car un abaissement de l'âge moyen des fermiers est fortement souhaitable ¹.

Les considérations qui précèdent ont incité le législateur néerlandais à permettre au locataire qui a atteint l'âge de 65 ans ou qui, par suite de maladie ou d'invalidité, n'est plus en mesure d'assurer une exploitation convenable de son bien, d'introduire une demande de « reprise de bail ».

¹ Professeur Bassanelli : « Ce problème ne se pose pas dans le cadre de la réglementation italienne, étant donné que le bail à ferme passé entre le bailleur et le cultivateur direct est en fait conclu avec l'ensemble de la famille dont il est admis tacitement qu'elle agit en tant que collectivité. Dans ce cas, les modifications intervenant à l'intérieur de la collectivité sont sans influence sur la convention aussi longtemps que la communauté subsiste et que les conditions sont remplies pour pouvoir prétendre à la prorogation de la convention. Toutefois, si le bail à ferme n'est passé qu'avec une seule personne qui s'engage à exploiter les terres en collaboration avec les membres de sa famille, le remplacement n'est pas autorisé aussi longtemps que le preneur est en vie. L'incapacité de travail due à la maladie ou à l'âge peut même entraîner la perte du droit à prorogation. C'est le cas également lorsque par suite de l'incapacité de travail du preneur la famille intervient pour moins de 35 % dans les travaux d'exploitation des terres. »

Cette demande doit être introduite auprès de la Chambre des baux. La « reprise de bail » implique qu'un des proches parents du locataire se substitue complètement à se dernier, cette substitution pouvant même être effectuée contre la volonté du bailleur. La procédure tient du reste compte de différents aspects des intérêts de ce dernier. Le bailleur peut ainsi une fois que la demande du locataire est introduite, saisir la Chambre des baux d'une contre-proposition tendant à faire substituer au preneur un ou plusieurs autres de ses héritiers. De plus, le juge décide à nouveau tout comme dans le cas de la substitution après décès (voir paragraphe 4) selon l'équité avec cette restriction qu'une exploitation adéquate du fonds doit être garantie. Voir détails Pw. 49.

Il existe en Belgique et en France des réglementations quelque peu comparables. Là aussi il est possible d'obtenir qu'un des descendants du locataire reprenne l'exploitation, à l'encontre de la volonté du bailleur. Ce n'est toutefois pas une « reprise de bail » au sens néerlandais du terme : l'ancien locataire n'est pas libéré de ses obligations, à moins qu'on ne parvienne à convaincre le bailleur d'y consentir. Le résultat ne peut être obtenu que par une sous-location ou une cession de bail. La sous-location donne naissance, à côté du bail existant, à un second bail (entre le locataire et le sous-locataire) qui ne lie pas le bailleur. Au point de vue juridique cette formule est compliquée et au point de vue agricole elle est peu efficace parce que le sous-locataire ne peut pas lui-même invoquer contre le bailleur principal les dispositions de la législation des baux à ferme destinées à protéger ses droits. La cession de bail est plus séduisante. Sans doute n'est-ce pas la situation du preneur en tant que débiteur qui fait l'objet du transfert mais bien uniquement sa créance; cela signifie toutefois que le droit de jouissance avec toutes les prérogatives qui y sont attachées (prorogation, etc.) est transféré. La différence existant entre la Belgique et la France réside dans le fait que la réglementation française tient compte des intérêts du bailleur : en principe son accord est exigé mais une autorisation du juge peut en tenir lieu. Contrairement à ce qui se pratique aux Pays-Bas, le bailleur n'est pas admis, même en France, à proposer un autre candidat : voir à cet égard Belgique C.C. 1717 et France C.R. 832.

Ces dispositions légales n'empêchent pas d'imaginer des stipulations contractuelles prévoyant le remplacement du locataire du vivant de celui-ci. Il va de soi que ces dispositions, qui impliquent évidemment toujours la collaboration du bailleur,

ne se limitent pas à la substitution au bailleur de certains membres de sa famille. Elles concernent entre autres la novation, la reprise volontaire du bail, la cession de bail et la sous-location. La novation, qui consiste à mettre fin au contrat existant et à conclure un nouveau contrat avec un nouveau locataire, est permise dans tous les pays. La reprise volontaire du bail constitue une solution du droit néerlandais permettant d'éviter la procédure de l'article Pw. 49 décrite ci-dessus; à la différence de la novation, cette formule ne met pas fin au bail : le locataire est simplement remplacé. Elle se rapproche de la cession de bail qui suppose la collaboration du bailleur. Tandis que la cession de bail est avant tout une convention entre le locataire et le cessionnaire, la reprise volontaire de bail est surtout un contrat entre le preneur et le bailleur. La sous-location comporte deux conventions de bail bien distinctes, l'une entre le bailleur et le preneur, l'autre entre le locataire et le sous-locataire.

En Allemagne (BGB 549 et 596), en Belgique (C.C. 1717) et aux Pays-Bas (Pw. 32) la sous-location n'est autorisée qu'avec le consentement du bailleur; pour être précis il convient de rappeler qu'en Belgique une exception est faite en ce qui concerne la sous-location consentie à un descendant. Les législations allemande et néerlandaise n'insistent pas spécialement sur la cession de bail.

En France (C.R. 832) et en Italie (décret du 5 avril 1945, n° 156, article 1) la sous-location et la cession de bail sont totalement interdites; ici aussi il faut attirer l'attention sur l'exception faite en France au profit des descendants. Cette interdiction a pour origine la crainte de voir le droit au bail devenir un objet de spéculation; elle est, de ce fait, d'ordre public et, à l'encontre des errements suivis en Allemagne, en Belgique et aux Pays-Bas, elle entraîne la nullité du contrat conclu au mépris de cette disposition, même si le bailleur a donné son consentement.

CHAPITRE III

La contrepartie

1. FORME DE LA CONTREPARTIE

Ainsi qu'il a été indiqué au chapitre I sub 1, c'est aux Pays-Bas et en France que les prescriptions concernant la forme de la contrepartie sont les plus précises et les plus restrictives. Aux Pays-Bas, l'article 13 Pw. prescrit que le fermage ne peut être stipulé que sous forme d'un paiement fixe et périodique en monnaie néerlandaise. Sont donc interdits la contrepartie en nature et le métayage, l'échelle mobile de prix établie en devises étrangères ainsi que la clause or et la clause devises (par bail à échelle mobile on entend ici le bail dont le prix est établi en fonction de la valeur marchande de certains produits). Cette disposition sévère est intimement liée au contrôle préventif du fermage qui est en vigueur aux Pays-Bas et qui sera plus longuement commenté au paragraphe 2 ci-après. Ce contrôle, qui s'effectue sur la base de normes de prix très différenciées, ne serait guère possible si la contrepartie était établie de façon disparate et compliquée. C'est spécialement en ce qui concerne le métayage et l'échelle mobile que des objections d'ordre économique et social se manifestent de sorte que l'on préfère ne pas adopter ces institutions qui n'ont du reste jamais été d'usage très courant aux Pays-Bas. Lors de l'élaboration de la loi sur les baux à ferme, en 1958, le gouvernement a fait remarquer que le métayage convient plutôt à une agriculture peu évoluée. Contre le bail assorti d'une clause d'échelle mobile il a été allégué qu'il a le défaut de tenir principalement compte de l'évolution des prix des principaux produits et de négliger le volume physique de la production ainsi que les éléments qui interviennent dans le coût de celle-ci. La Chambre des biens-fonds est chargée de veiller à ce que les prescriptions concernant la forme des baux soient respectées et elle est autorisée à admettre des dérogations.

Si celles-ci ne sont pas admises, la contrepartie est convertie en tenant compte des prescriptions de la loi.

En France c'est la solution inverse qui a prévalu. Ici il est interdit, à l'encontre de ce qui est la règle aux Pays-Bas, de stipuler un fermage exprimé en un montant fixe en argent. Seuls sont autorisés le bail avec contrepartie en nature et le métayage ainsi que le bail assorti d'une clause d'échelle mobile. Ceci découle du libellé de l'article 812 du C.R. : « denrées... qui serviront *exclusivement* de base au calcul du prix des baux ». Cette disposition est motivée par les fluctuations de la valeur du franc français depuis la première guerre mondiale. En cas d'infraction le juge peut convertir la contrepartie interdite en une contrepartie autorisée, éventuellement par l'insertion dans le contrat d'une clause d'échelle mobile. Au bail à échelle mobile il est encore apporté la restriction que la contrepartie ne peut être fixée qu'en fonction du prix de certaines denrées à déterminer par les pouvoirs publics. L'article 812 du C.R. contient une disposition visant tout spécialement les contreparties évaluées en blé ou en fonction de cette denrée. Enfin, cet article stipule expressément qu'aucune obligation complémentaire ne peut être imposée au bailleur sous forme de services ou travaux alors que cela est autorisé aux Pays-Bas.

En Allemagne, les restrictions sont moins sévères. La contrepartie en argent est autorisée et il est également permis de stipuler des contreparties en une quantité déterminée de produits agricoles pourvu que ceux-ci puissent être cultivés sur le bien loué (LPG. 6). Cette restriction se justifie par la considération que le fermier ne peut être contraint à acheter les denrées. Les lois sur la monnaie et les devises s'opposent en outre à l'insertion de clause or ou de clause devises et à la

stipulation de fermages en fonction de la valeur marchande de certains produits (bail à échelle mobile). Toute dérogation est soumise à une autorisation. En cas d'infraction le juge peut opérer la conversion.

En Italie il règne dans ce domaine une grande liberté. Le fermage peut consister non seulement en une somme d'argent fixe ou rattachée à la valeur d'une quantité déterminée de produits, mais encore en une part proportionnelle de la récolte des terres affermées ou en une quantité fixe ou variable de fruits. Voir article 1630 du Code civil. En cas de contrat collectif, d'autres restrictions peuvent être imposées, notamment des restrictions aboutissant à rendre l'échelle mobile obligatoire. Toute infraction peut motiver un recours au juge.

En Belgique, tout au moins d'après le Code civil modifié, il règne une grande liberté à cet égard. Il est simplement stipulé en ce qui concerne le fermage en nature ou à échelle mobile que seuls les produits agricoles du bien affermé ou de la région peuvent entrer en ligne de compte et qu'aucun produit ne peut intervenir pour plus de 40 % du prix total du loyer. En cas d'inobservation de cette prescription la contrepartie est rectifiée par le juge à la requête de l'un des contractants. (Voir C.C. 1764 bis; l'article 2 de la loi du 26 juillet 1952 fait toutefois obstacle à l'application de l'article 1764 bis : le bailleur ne peut pas exiger la livraison de produits agricoles; ceux-ci sont convertis en espèces.)

Le Luxembourg n'impose aucune restriction.

2. MONTANT DE LA CONTREPARTIE

Il y a un intérêt évident à ce que la question du montant de la contrepartie due par le preneur à bail soit réglée par la loi. Il y a deux systèmes de contrôle possibles, lesquels seront dénommés ici préventif et répressif.

Avec le système préventif, l'approbation est donnée au préalable par un organisme officiel. Ce système est très autoritaire car il exige une appréciation préalable de chaque bail, même de ceux dont on est certain qu'ils sont licites. Cela entraîne forcément un travail administratif considérable et les parties sont incommodées par le retard causé. D'autre part, les attributions de l'organisme chargé du contrôle sont très étendues ainsi qu'il a été exposé au chapitre I sub 16. L'avantage du système préventif c'est son efficacité. Il n'est pas nécessaire de se limiter, pour la fixation du montant licite de la contrepartie, à quelques normes générales énumérées dans la loi, mais il est possible de tenir davantage compte

des circonstances concrètes qui peuvent se présenter. Ce système permet une différenciation plus nuancée des prix.

Le système répressif est notablement plus simple. Aucun organisme officiel chargé du contrôle préventif n'intervient; on se borne à laisser aux parties (notamment au preneur) la faculté de recourir, après coup, au juge pour obtenir un ajustement du fermage d'après les normes fixées. On peut objecter que beaucoup de locataires hésiteront à solliciter l'intervention du juge, soit parce qu'ils se sentent moralement liés à la parole donnée, soit parce que, nonobstant la protection que leur accorde la loi sur les baux ruraux, ils se sentent à la merci du bailleur. En outre, ce système permet difficilement de réaliser une surveillance des prix inspirée, entre autres, par des objectifs de politique agricole. Un contrôle des fermages ayant uniquement pour but la protection du preneur peut se limiter à éviter des excès. Si le contrôle des prix, dans la mesure où il favorise une production aussi peu coûteuse que possible, doit servir également l'intérêt général il faut aller plus loin. Indépendamment du fait que dans ce cas il est difficile de s'en remettre à l'initiative des parties, il va de soi que dans un système répressif les normes légales doivent rester simples notamment pour la clarté des situations juridiques. Cela signifie que l'on doit s'en tenir à des normes assez rudimentaires, c'est-à-dire que l'on doit déterminer par exemple le prix d'après un certain pourcentage du prix en vigueur pour une année prise comme base. Cela peut être aisé pour le loyer des maisons d'habitation, mais il n'en va pas de même en ce qui concerne les fermages. Lorsqu'il s'agit d'un bail ordinaire l'objet loué est moins sujet à des changements pour ce qui est de sa nature et de son étendue, que lorsqu'il s'agit d'un bail rural.

L'Allemagne et les Pays-Bas ont choisi le système préventif; pour la forme et les sanctions, voir chapitre I, sub 16. Ce sont les Pays-Bas qui ont adopté la politique la plus audacieuse, inspirée, entre autres, par des considérations de politique générale des prix. Cela ressort principalement du fait qu'on ne s'est pas borné à insérer dans la loi une norme générale servant de base de comparaison à l'organisme chargé du contrôle des baux. Les règles initiales fixées par la loi ne sont pas tellement destinées à cet organisme mais bien plutôt au gouvernement qui doit promulguer des normes complémentaires. L'article 3 Pw. définit comme suit ces règles fondamentales : les normes complémentaires doivent avoir pour objectif de promouvoir des fermages fixés équitablement en fonction du rendement de l'ex-

exploitation convenablement gérée, avec cette restriction qu'il y a lieu de prendre également en considération les intérêts légitimes du bailleur. Les normes complémentaires sont établies par un règlement d'administration publique. Les Chambres des biens-fonds chargées du contrôle préventif sont qualifiées, chacune dans son ressort, pour établir des normes encore plus précises en ce qui concerne les fermages, évidemment dans le cadre du règlement d'administration publique (Pw. 4). Ce système vise à aboutir à des fermages uniformes pour des biens de même valeur. Les normes fixées par le règlement d'administration publique sont en rapport étroit avec la politique générale des prix dans l'agriculture, à titre d'exemple on peut citer la politique des prix garantis. Des ajustements peuvent être couramment effectués lorsque des circonstances ou les objectifs de la politique agricole viennent à se modifier.

En Allemagne, l'article 5 LPG. charge l'administration de l'agriculture de vérifier dans les contrats qui lui sont soumis si les prestations imposées au preneur correspondent au rendement susceptible d'être obtenu par une exploitation convenable et persévérante du bien affermé. Les pouvoirs publics ne formulent pas de normes plus précises. L'administration doit parvenir à effectuer son contrôle sur la base de ladite norme. Afin qu'il règne une certaine uniformité, différentes organisations agricoles ont établi des « directives en matière de fermage ». Contrairement aux normes néerlandaises les directives allemandes n'ont évidemment pas de caractère obligatoire. De plus, il n'est guère possible au gouvernement de poursuivre, par cette voie, des objectifs de politique agricole. Le contrôle dans l'intérêt du locataire peut néanmoins être assez poussé, ce qui a du reste été voulu par le législateur allemand, parce qu'en vertu de l'article 6 LPG. les prescriptions générales relatives à la formation des prix ne s'appliquent pas aux baux ruraux. La norme de l'article 5 LPG. est destinée à combler cette lacune et elle est formulée en termes suffisamment larges pour ne pas être limitée à la simple répression des excès notoires. La concordance dans la terminologie entre la norme allemande de l'article 5 LPG. et la norme néerlandaise de l'article 3 Pw. est vraiment remarquable.

La Belgique et la France appliquent un système répressif du contrôle des fermages. La loi belge du 26 juillet 1952 tendant à la limitation des fermages paraît, à première vue, plutôt sévère.

Elle assure une sorte de stabilisation des fermages sur la base des taux en vigueur en 1939. Si l'une des parties s'y oppose, le loyer ne peut dépasser le double du loyer pratiqué en 1939 pour le même bien. Par convention il peut toutefois être porté à 2,5 fois la valeur de 1939. Lorsque des maisons d'habitation ou des bâtiments sont situés sur les terres affermées, le bailleur peut demander jusqu'à 250 % du prix de 1939 (art. 1). Les sanctions sont prévues aux articles 3 et 6; chacune des parties peut saisir le juge d'une demande d'ajustement de loyer et pendant un an à compter de l'échéance le preneur peut répéter la somme payée en sus du montant maximum légal. Les inconvénients énumérés précédemment concernant un tel système sont fortement ressentis en Belgique. Il semble notamment difficile de s'en tenir à l'année de base de 1939. L'article 5 en témoigne. Si le bien n'était pas loué en 1939, ou s'il était loué dans des conditions tout-à-fait différentes, c'est le loyer normal qui sert de base. Le juge a tendance à admettre en pareil cas le fermage réellement payé comme loyer normal. L'impression règne que d'une manière générale, le preneur ne fait que rarement usage de la faculté que lui laisse la loi. Néanmoins, les fermages sont de ce fait maintenus dans des limites normales.

La réglementation française témoigne d'un dirigisme modéré. L'ancienne stabilisation des fermages a fait place au principe suivant lequel les parties sont avant tout libres de déterminer elles-mêmes le montant du loyer. Les montants normaux tels qu'ils sont fixés par arrêté du préfet, sous forme de maxima et de minima des denrées de référence, servent dans ce cas de directive. Cependant ces normes, qui correspondent en règle générale aux prix en vigueur en 1939, ont force obligatoire en ce sens que les parties ne peuvent demander qu'une seule fois au juge, au cours de la troisième année du bail, l'ajustement à la valeur locative normale. Cet ajustement ne vaut que pour l'avenir; pour les années écoulées les parties étaient donc libres. Le fait que l'ajustement ne peut être demandé si le loyer n'est pas supérieur ou inférieur d'au moins 10 % à la valeur locative normale et qu'une seule demande peut être introduite au cours d'une même année montre dans quelle mesure le législateur s'est imposé des restrictions. Il est à noter que le bailleur aussi peut demander l'ajustement à la valeur locative normale. Il ne s'agit donc pas d'une protection unilatérale du preneur : cf. C.R. 812.

3. REVISION DE LA CONTREPARTIE A LA SUITE D'UN CHANGEMENT DES CONDITIONS ECONOMIQUES

Le sens dans lequel la présente étude conçoit la notion de révision a déjà été précisé au chapitre I sub 19. La nécessité de rendre possible la révision de la contrepartie en cours de bail est intimement liée à la durée qui caractérise les baux ruraux dans la législation moderne. Au cours d'une aussi longue période, les conditions peuvent changer à un point tel que la contrepartie fixée à l'origine peut ne plus être justifiée. L'immobilisme qui menace toujours les rapports entre bailleur et preneur doit pouvoir être surmonté grâce à une procédure de révision tant au profit de l'une que de l'autre des parties. Le principe de l'équité, dont toutes les législations affirment qu'il régit les conventions conjointement avec ce qui y est exprimé ne suffit pas pour atteindre ce but. Les clauses expresses d'une convention ne peuvent guère être écartées en vertu du principe de l'équité. C'est pourquoi les diverses législations en matière de bail contiennent des dispositions créant des possibilités plus larges.

Bien que cette distinction manque de netteté, il est utile d'opposer le droit général à révision au droit à révision qui existe dans certains cas particuliers. Par droit général à révision on entend ici la possibilité d'adapter le fermage périodiquement ou à tout moment au changement des conditions économiques. Les possibilités spéciales de révision ont un caractère plus contingent en ce sens qu'elles sont liées à des événements ou circonstances déterminés, précisés dans la loi.

Les législations allemande, belge, italienne et néerlandaise prévoient la possibilité générale de révision. En Allemagne l'article 7 LPG, permet la révision lorsque les circonstances ont changé au point qu'une forte disproportion se manifeste entre les obligations réciproques. Cette révision ne peut avoir lieu que deux ans après l'entrée en vigueur de la convention. L'article 1764 quater du C.C. belge stipule qu'à l'expiration de chaque triennat une révision du fermage peut être demandée pour l'avenir lorsque, eu égard aux conditions économiques générales, la rentabilité de l'exploitation a varié de 15 % au moins. La loi du 26 juillet 1952 rend cette disposition pratiquement inutile, mais laisse à chacune des parties la faculté de demander l'adaptation du fermage aux montants légalement autorisés.

Si les textes allemand et belge précisent quelle doit être l'importance de la disproportion, la loi néerlandaise (Pw. 19) est moins restrictive. La

révision du fermage peut être demandée si la bonne foi l'exige et si un changement des conditions la justifie. Cette révision peut avoir lieu tous les trois ans à la requête de l'une des parties. En Allemagne et en Belgique c'est le juge qui apprécie la nécessité de la révision, aux Pays-Bas c'est la Chambre des biens-fonds qui décide. Cela tient à l'existence du contrôle préventif des fermages exercé par cet organisme (voir § précédent). Dans la pratique la révision trisannuelle est en quelque sorte l'aboutissement de ce contrôle préventif des prix. En effet, on considère qu'un changement des conditions économiques peut découler d'une variation du niveau officiel des fermages fixé par les pouvoirs publiés au moyen de normes. Une modification affectant ces normes entraîne, par l'intermédiaire de la révision trisannuelle, un ajustement des fermages individuels au nouveau niveau des fermages. D'autres facteurs peuvent aussi justifier la révision mais l'imbrication avec le contrôle des fermages est tellement grande que la compétence est déniée au juge.

En Italie aussi il existe un droit général à révision dont la réglementation a du reste également un caractère temporaire. Voir à cet égard le décret du 1^{er} avril 1947, n° 277 ainsi que les lois n° 1140 du 18 août 1948 et n° 321 du 3 juin 1949. Aucune périodicité n'est prescrite pour la révision et la décision émane du juge. Le but de cette révision est d'aménager la relation économique entre le bailleur et le preneur de manière à la faire coïncider avec les exigences de l'équité¹.

¹ D'après le professeur Bassanelli, les possibilités générales et particulières de révision sont les suivantes : « Le droit à révision du fermage, qui appartient aux deux parties, peut être exercé selon l'une des modalités ci-après : a) en vertu des principes généraux régissant les conventions (article 1467 C.C.) qui permettent à la partie dont la prestation devient exagérément lourde par suite de circonstances extraordinaires et imprévues de faire résilier la convention, à moins que l'autre partie ne propose un allègement équitable de la prestation ; b) en invoquant la perte imprévisible de la récolte, en totalité ou en partie (articles 1635/1637 C.C.) ; c) en raison des dégâts subis par le terrain et de la perte de la récolte à la suite d'un sinistre important (loi du 10 janvier 1952, n° 2) ; d) en vertu de l'application du fermage équitable (arrêté-loi n° 277 du 1^{er} avril 1957). L'autorité administrative locale détermine chaque année pour chacune des catégories des terres affermees le fermage qui doit être considéré comme équitable ; à cette fin, elle établit des critères "sur la base d'un examen objectif des conditions de production économiques".

Dans un délai relativement court à compter de la date de la publication des résultats des travaux de l'autorité compétente en la matière, la partie qui estime que le

En ce qui concerne la France, il n'est pas étonnant qu'il n'y ait aucune possibilité de révision. En premier lieu, le recours à l'échelle mobile y assure déjà par sa nature même un ajustement aux changements du pouvoir d'achat de la monnaie. Si néanmoins des déséquilibres devaient se produire, le législateur interviendrait. Voir à ce sujet la réglementation du 7 janvier 1959 sur le remplacement de la base blé qui prévoit une révision tous les trois ans (C.R. 812). En second lieu, parce que la nécessité d'une révision générale ne se fait pas sentir par suite du renouvellement du bail qui doit avoir lieu tous les neuf ans. Si les parties, à l'occasion du renouvellement du contrat, ne parviennent pas à se mettre d'accord quant au fermage, celui-ci est fixé par le juge, bien entendu conformément à la valeur locative normale : cf. C.R. 843.

fermage convenu ne correspond pas au "fermage équitable" peut saisir le juge d'une demande en révision du fermage. Bien que le juge tienne compte des décisions de l'autorité administrative, il n'est pas lié par ces décisions et il statue en équité. »

Il existe des possibilités spéciales de révision, fondées notamment sur le droit à remise, c'est-à-dire le droit à une réduction du fermage pour cause de calamité telle que l'anéantissement de la récolte. Les dispositions néerlandaises et — partiellement — belges et italiennes (respectivement Pw. 16, C.C. 1769-1773 et C.C. 1635-1637) sont de droit impératif. Les dispositions françaises et luxembourgeoises sont de droit supplétif (respectivement C.R. 814-818 et C.C. 1769-1773).

Aux Pays-Bas il existe encore deux dispositions spéciales, visant cette fois à la majoration du fermage pour une seule année déterminée, en raison de travaux extraordinaires, soit imposés au bailleur par des organismes de droit public (Pw. 17) soit exécutés de son propre gré (Pw. 18). Ces dispositions sont également de droit impératif.

En France l'article 812 C.R. reconnaît au bailleur qui a fait, avec le consentement du preneur, des investissements supérieurs au minimum légal, le droit de majorer le fermage des intérêts de ces investissements.

CHAPITRE IV

Le contrôle des incidences agricoles du bail à ferme en Allemagne et aux Pays-Bas

Il a déjà été fait remarquer au chapitre I sub 16 qu'il existe en Allemagne et aux Pays-Bas un contrôle préventif des termes du bail à ferme concernant, entre autres, les incidences agricoles d'un tel bail. Comme ce contrôle qui, pour la facilité, sera appelé dans les pages qui suivent contrôle agricole, ne se rencontre que dans ces deux pays, il suffira de faire une comparaison entre ces deux réglementations. Par souci d'exactitude, les deux textes sont reproduits ci-dessous in extenso.

LPG 5 comporte ¹ :

Opposition au bail

1. Les services agricoles peuvent faire opposition, dans les quatre semaines de la déclaration, à un bail à ferme soumis à déclaration obligatoire ou à une modification apportée à un tel bail. L'opposition ne peut avoir lieu que si

- a) l'affermage semble mettre en danger l'exploitation convenable d'un fonds,
- b) les contreparties imposées contractuellement au preneur ne sont pas en rapport avec le rendement pouvant être obtenu par une exploitation convenable et persévérante,
- c) l'affermage a pour conséquence le démembrement économiquement néfaste d'une entreprise ou d'une terre ou entraîne d'autres inconvénients considérables pour l'agriculture nationale.
- d) l'affermage conduit du point de vue de l'utilisation du sol, à une répartition malsaine,

2. Dans l'ordonnance d'opposition les parties contractantes doivent être mises en demeure de résilier le contrat, ou de lui apporter les modifications appropriées, dans un certain délai — qui ne peut être inférieur à quatre semaines — à compter de la notification de l'ordonnance.

3. Si les parties contractantes ne se conforment pas à la mise en demeure, le contrat est réputé annulé à l'expiration du délai pour autant qu'une des parties n'ait pas introduit, au cours dudit délai, une demande tendant à obtenir une décision judiciaire. Le tribunal peut ou bien annuler le contrat, ou bien décider qu'il n'y a pas lieu d'y faire opposition.

Pw. 5

1. La Chambre des biens-fonds approuve le bail à moins que :

- a) le prix convenu, compte tenu des autres dispositions du bail, ne soit supérieur au prix autorisé en vertu des articles 3 et 4;
 - b) les autres obligations imposées au preneur en vertu du bail ne doivent être considérées comme exorbitantes;
 - c) que le bail ne conduise à un démembrement inopportun ou à une situation illogique de la terre par rapport à la situation des bâtiments d'exploitation ou d'habitation;
 - d) que le bail, s'il se rapporte à une ou plusieurs terres ayant fait l'objet d'un échange ou d'un remembrement ou situées dans les polders de l'IJsselmeer, n'entraîne :
1. un démembrement ou une situation de la terre par rapport à la situation des bâtiments d'ex-

¹ N. d. t. : Ce passage est reproduit en allemand dans le texte original néerlandais.

ploitation ou de l'habitation qui serait moins rationnelle qu'auparavant;

2. une réduction de la dimension de l'exploitation;

e) par suite du bail il ne soit porté atteinte aux intérêts supérieurs de l'agriculture; la Chambre des biens-fonds peut notamment considérer comme préjudiciables aux intérêts supérieurs de l'agriculture les baux qui donneraient lieu à :

1. l'établissement d'une exploitation de dimensions trop réduites pour pouvoir utiliser intégralement la capacité de travail de l'exploitant;
2. l'utilisation de la terre pour l'obtention de revenus accessoires autrement que sous forme d'approvisionnement direct;
3. l'agrandissement d'une exploitation dont l'extension n'est pas d'une importance capitale pour l'exploitation alors que dans les environs une ou plusieurs petites entreprises nécessitent une extension;

f) le bail ne contienne des dispositions contraires à la loi.

2. Si le bail entraîne une des conséquences citées au paragraphe premier, littéras c, d et e, la Chambre des biens-fonds peut donner son approbation si, par suite de circonstances spéciales, un refus se révèle déraisonnable ou contraire aux intérêts de l'agriculture. Si le bail entraîne une des conséquences citées au paragraphe premier, littéra d, la Chambre des biens-fonds peut également donner son approbation si des circonstances en rapport avec la personne du bailleur rendent l'approbation souhaitable dans l'intérêt d'une gestion judicieuse de l'exploitation.

3. Les stipulations du paragraphe premier, littéras c et e, se rapportant aux prescriptions sub 1., 2. et 3. ne sont pas applicables en cas de bail conclu avec le conjoint, des parents, des alliés en ligne directe, des enfants adoptifs et des colocataires.

4. Lors de l'appréciation du bail en fonction des stipulations du paragraphe premier, littéra e, la Chambre des biens-fonds ne peut prendre en considération la personne du preneur.

5. Les stipulations du paragraphe premier, littéras c, d et e se rapportant aux prescriptions sub 1., 2. et 3. ne sont pas applicables s'il ressort d'une déclaration du maire et des adjoints de la commune dans laquelle est située la terre que celle-ci relève d'un plan d'extension ou d'un plan de

reconstruction ratifié et n'a pas reçu à cette occasion de destination en rapport avec l'agriculture.

6. L'approbation du bail par la Chambre des biens-fonds ne saurait être invoquée pour justifier la validité de stipulations contraires à la loi.

7. Les stipulations des paragraphes précédents sont applicables, par analogie, aux conventions tendant à modifier le bail ou à y mettre fin.

Ce qui est repris dans ces textes n'est pas toujours d'un grand intérêt pour les présents paragraphes. Les dispositions allemandes reprises sub b n'ont pas à être étudiées ici; il en a du reste déjà été question au chapitre III, paragraphe 2. Pour ce qui est de l'article 5 Pw., on peut laisser de côté les stipulations du paragraphe 1 sub a, b et f. Pour ne pas compliquer inutilement le problème, on ne s'étendra pas davantage sur l'appréciation des baux relatifs aux terres faisant l'objet d'un échange ou d'un remembrement ou situées dans les polders de l'IJsselmeer (paragraphe 1, sub d). Lorsque de tels baux se présentent, on se réfère à des normes spéciales plus détaillées que celles appliquées pour l'appréciation des baux ordinaires. Pour être complet, il faut encore signaler qu'un contrôle agricole simplifié est effectué aux Pays-Bas lors du remplacement du preneur par un de ses parents après décès (Pw. 54) ou du vivant du preneur initial (Pw. 49).

Une comparaison des deux règlements fait ressortir les points de concordance suivants.

a) Les baux à ferme conclus entre époux ou personnes étroitement apparentées sont dispensés du contrôle agricole. En Allemagne cela ressort de l'article 4 LPG. qui supprime en ce cas la déclaration obligatoire. Bien qu'il ait parfaitement compris que ce sont précisément ces conventions qui entraînent facilement des conséquences indésirables au point de vue agricole le législateur a reculé devant une immixtion trop prononcée dans les relations familiales.

b) Ce contrôle agricole est limité, en ce sens qu'il ne peut agir contre des situations indésirables au point de vue agricole qui existaient déjà précédemment, avant la conclusion du bail. Les services agricoles ou la Chambre des biens-fonds ne peuvent intervenir que si c'est la convention de bail qui donne naissance à une situation indésirable.

c) Les deux réglementations visent à combattre les mêmes maux, mais il faut faire immédiatement remarquer qu'elles formulent leurs intentions en termes différents. On reconnaît chaque

fois dans les normes les objectifs de la politique de structure agricole menée dans les deux pays.

Il y a aussi des divergences frappantes à noter. On en citera ici trois.

- a) En Allemagne, si les conditions d'une (ou de plusieurs) des normes légales existent, les Services agricoles doivent faire opposition. Aucune liberté d'appréciation ne leur est laissée. Aux Pays-Bas il faut faire une distinction. Il y a obligation de refuser l'approbation lorsqu'il s'agit de l'application des normes citées au paragraphe 1. sub c et e début (« par suite du bail il ne soit porté atteinte aux intérêts supérieurs de l'agriculture »). Au cas où les trois normes dites de la dimension de l'exploitation (citées sub e) sont applicables, la Chambre des biens-fonds a une faculté d'appréciation.
- b) Même lorsqu'elle est tenue de refuser l'approbation, la Chambre des biens-fonds peut s'y soustraire. Le paragraphe 2 contient une échappatoire qui lui permet de tenir compte, dans des circonstances spéciales, de raisons valables. Une telle faculté n'existe pas en Allemagne.
- c) Conformément au paragraphe 4 de la disposition néerlandaise, la Chambre des biens-fonds ne peut, lors de l'appréciation du paragraphe 1. sub c, prendre en considération la personne du preneur. Il en est autrement en Allemagne. Lorsqu'il s'agit de savoir si le bail met en danger « l'exploitation convenable », c'est précisément la personne du preneur qui joue un rôle

important et souvent prépondérant. Les aptitudes professionnelles du preneur entrent ainsi en ligne de compte pour l'appréciation.

Lorsqu'on cherche à dégager quelques idées générales de la présente comparaison juridique, il faut commencer par reconnaître que cette tentative est d'avance vouée à l'échec, parce que les résultats de l'application de ces règles sont trop peu connus du fait qu'elles ne sont en vigueur que depuis quelques années. Aussi ne peut-on tirer aucune conclusion évidente de la jurisprudence. Les premiers résultats obtenus aux Pays-Bas font présumer qu'on ne doit pas s'attendre à des résultats particulièrement satisfaisants. Ceci s'applique davantage encore à la loi néerlandaise sur l'aliénation des terres agricoles.

Si l'absence de résultats satisfaisants devait se confirmer aux Pays-Bas, il faudrait probablement l'attribuer aux termes et aux objectifs de l'article 5. La complexité du libellé de cet article empêche toute application convenable. Si les objectifs de cette disposition prennent bien en considération les intérêts particuliers du bailleur et du preneur, l'intérêt général a été négligé. Sous les deux aspects elle diffère étonnamment de la disposition allemande. Dans cette étude on ne tranchera pas la question de savoir si la préférence doit être donnée à un règlement autoritaire, comme le règlement allemand, ou bien à une solution respectant autant que le règlement néerlandais les intérêts particuliers. De toute façon il sera souhaitable de suivre de près la jurisprudence dans les deux pays.

CONCLUSION

L'étude de la législation des baux ruraux dans les pays de la C.E.E. a fait apparaître des différences considérables. Si l'on ramène ces différences à des aspects très généraux, on peut faire remarquer, pour les différents pays, ce qui suit. Le règlement de ce problème, tel qu'il est opéré au Luxembourg, n'attache guère d'importance à la continuité de l'exploitation, à la contrepartie, etc. Il repose encore entièrement sur les principes du droit général des obligations tels qu'ils régissaient ailleurs aussi au siècle dernier la législation des baux ruraux. Les dispositions relatives au bail à ferme sont en rapport étroit avec celles régissant les baux ordinaires et relèvent, comme elles, du domaine du droit supplétif. En ce qui concerne le Luxembourg on peut à peine parler de législation propre aux baux ruraux.

L'Italie possède un Code civil moderne. Les dispositions qui y sont consacrées aux baux ruraux sont adaptées aux conceptions modernes ce qui ressort notamment du fait que différentes prescriptions importantes sont de droit impératif. La législation italienne de baux ruraux conserve néanmoins beaucoup d'imperfections. On essaye de faire face aux difficultés qui se présentent par des prescriptions ad hoc. Ces prescriptions ont un caractère temporaire parce qu'on attend une nouvelle législation relative aux baux ruraux. C'est pourquoi il est difficile et peu opportun de juger la situation juridique actuelle d'après les mêmes normes que pour les autres pays.

La France et la Belgique ont attaché, dans leur législation, une certaine importance aux problèmes récents du régime des baux ruraux. Elles possèdent une réglementation stable en ce qui concerne la durée et la prorogation, le transfert du droit au bail à l'intérieur de la famille et la contrepartie. Ainsi qu'on a pu le signaler à différentes reprises dans ce rapport l'adaptation aux exigences agricoles actuelles n'a pas toujours été également heureuse. La structure de la législation en matière de baux ruraux, dans ces pays,

est assez compliquée, entre autres parce que le législateur a voulu autant que possible incorporer les formules nouvelles aux systèmes existants. Cette façon de légiférer a contribué à créer un ensemble de dispositions peu harmonieux. Un inconvénient peut-être encore plus sérieux réside dans le fait que ces législations ont trop réglé elles-mêmes et ont laissé trop peu à l'initiative du juge ou des instances officielles. De cette manière il n'est pas possible de tenir suffisamment compte dans chaque cas des circonstances particulières. Il peut en résulter un certain immobilisme qui favorise tantôt le preneur, tantôt le bailleur. Voir à ce sujet principalement le chapitre II, paragraphes 1 et 3.

A cet égard l'Allemagne et les Pays-Bas constituent d'heureuses exceptions. Tenue après la dernière guerre mondiale de faire table rase des lois édictées par le régime national-socialiste, l'Allemagne a saisi cette occasion pour élaborer une législation nouvelle des baux ruraux (*Landpachtgesetz*) exemplaire à tous égards. Cette législation établit une corrélation harmonieuse avec le Code civil (*Bürgerliches Gesetzbuch*) et laisse, partout où cela se justifie, au juge le soin de concrétiser ses prescriptions. En revanche, il y a aussi certaines lacunes, notamment dans le domaine du transfert du droit au bail aux membres de la famille du preneur. Il est vrai qu'un pays comme l'Allemagne, où les fermiers ne comptent que pour une proportion peu élevée dans la population agricole, peut se permettre une politique plus libérale en matière de bail rural que d'autres pays. Aux Pays-Bas les pouvoirs du juge ne sont pas aussi étendus qu'en Allemagne. Dans l'intérêt de la clarté des situations juridiques, les stipulations de la loi sur les baux ruraux, notamment en ce qui concerne la prorogation, sont plus détaillées et la liberté du juge se trouve ainsi quelque peu limitée. Il faut cependant faire remarquer que la loi néerlandaise sur les baux ruraux n'est pas exempte d'un certain perfection-

nisme. Ceci doit en partie être attribué au fait que de toutes les législations envisagées elle est la plus élaborée; que l'on songe, par exemple, aux dispositions concernant la substitution des parents du preneur au preneur lui-même (chapitre II, §§ 4 et 5) et celles concernant l'obligation de reconstruction imposée au bailleur (chapitre I sub 35).

Mise à part la réglementation luxembourgeoise, toutes les législations font preuve d'une appréciation positive à l'endroit du bail à ferme en tant que forme d'exploitation agricole. Le bail à ferme a évolué vers un droit de jouissance bien garanti qui présente certaines propriétés d'un droit réel et possède, par ailleurs, des caractéristiques sui generis. De droit fortement lié à la personne du preneur (*intuitu personae*) qu'il était à l'origine, il est devenu un droit à tendance familiale. Cela ressort des dispositions relatives au transfert du droit sur la tête d'un ou de plusieurs parents du preneur. Ceci contribue à assurer la continuité de l'exploitation familiale qui jouit en Europe occidentale d'une grande considération.

D'une manière générale le bail rural tel qu'il est réglé dans les législations modernes, c'est-à-dire conçu comme droit de jouissance permanent, n'est plus très éloigné du droit de propriété. Les législations elles-mêmes ne laissent apparaître une préférence pour l'usage de l'une ou l'autre forme d'exploitation, abstraction faite de cas particuliers, telle que la reprise des terres par le bailleur pour son usage personnel et l'exercice de certaines prérogatives par le preneur. Pour le choix, elles s'en réfèrent en principe à l'initiative des intéressés. A une exception près, elles se gardent à la fois d'imposer et d'interdire l'affermage. Le droit de préférence légale que l'on rencontre en France et aux Pays-Bas (chapitre II, § 3) ne résulte pas du fait que la propriété est préférée au bail, mais il s'appuie sur des motifs tout-à-fait différents (chapitre II, § 2); le droit de préemption des professionnels de l'agriculture a été exclu de la loi française en 1956.

On pourrait considérer le droit de préférence légal comme un moyen destiné à faciliter au pre-

neur l'accès à la propriété. Inversement, le législateur peut, par une réglementation souple du bail à ferme, rendre celui-ci plus attrayant pour les bailleurs éventuels et favoriser ainsi son développement. C'est cette idée qui a inspiré la loi allemande sur le bail à ferme. On a essayé, de différentes manières, d'assouplir la relation bail-propriété. Il faut rappeler à ce sujet le refus de la prorogation aux baux ruraux à long terme (chapitre II, § 1). Cette solution mérite certainement de retenir l'attention.

Dans cette étude juridique on n'a pu évidemment s'arrêter aux facteurs qui, dans les différentes régions des pays de la C.E.E., déterminent ici une préférence pour le bail et là un engouement pour la propriété. Ces facteurs sont non seulement d'ordre juridique mais surtout d'ordre social et économique. Il n'y a donc pas lieu de s'arrêter au fait assez remarquable, signalé par divers commentateurs, que ce sont précisément les régions où une grande partie des terres est affermée qui se distinguent par leur prospérité. Du point de vue des intérêts de l'agriculture on peut assurément mentionner certains avantages du bail sur la propriété. Le danger de la scission de l'exploitation et d'un démembrement à mauvais escient, à la suite d'une succession, est relativement rare en cas de location d'une exploitation agricole tout entière. Le problème du droit successoral agricole est un problème qui concerne typiquement la propriété en tant que forme d'exploitation. Sur le plan des aptitudes professionnelles des exploitants le bail, par sa nature même garantit un niveau plus élevé que la propriété. L'intérêt du bailleur l'oblige à opérer une certaine sélection. Enfin, l'établissement d'un bail est plus simple et moins onéreux que la transmission ou l'acquisition d'une propriété. Il en résulte que le régime du bail permet de faire face plus aisément aux fluctuations économiques affectant l'exploitation. La location en temps opportun de parcelles séparées additionnelles ou la renonciation à de telles terres en sont la preuve évidente.

J. M. Polak,

P. de Haan.

Wageningen, août 1960.

ANNEXE I

LEGISLATION

La plupart des présentes données sont empruntées à des informations communiquées par M. E.S. Abensour, chef du service de législation rurale de la F.A.O.

Allemagne — Bürgerliches Gesetzbuch §§ 535 à 597.

Gesetz über das landwirtschaftliche Pachtwesen (Landpachtgesetz — Loi sur les baux ruraux) du 25 juin 1952 (Bundesgesetzblatt I, p. 343). La traduction française de cette loi a paru dans le « Recueil de législation » de la F.A.O., 1952, vol. I, n° 2.

Belgique — Code civil, articles 1708-1751 et 1763-1778, modifiés par les lois des 7 mars 1929, 7 juillet 1951 et 15 juin 1955.

Loi du 7 mai 1929 sur la location des propriétés rurales de l'Etat, des provinces, des communes et des établissements publics, Moniteur belge du 7 juin 1929.

Loi du 26 juillet 1952 tendant à la limitation des loyers ruraux, Moniteur belge, n° 229, 230, 231, 232, des 16, 17, 18, 19 août 1952, p. 5854. (Le texte français a été repris dans le « Recueil de législation », 1952, vol. I, n° 2.)

France — Code civil, articles 1708-1751 et 1763-1778. Code rural, articles 790-861.

Décret n° 58-1293 du 22 décembre 1958 relatif à la constitution et au fonctionnement des tribunaux paritaires et des commissions consultatives des baux ruraux.

Italie — I. Codice civile (Code civil).

— Livre IV, titre III, chapitre VI, section III.

— Article 2 : De la location des biens-fonds ruraux.

— Article 3 : De la location à l'exploitant.

— Livre V, titre II, chapitre II.

— Section II : Du métayage (mezzadria).

— Section III : Du bail à colonat partiaire (colonia parziaria).

— Section IV : Du bail à cheptel (soccida).

II. Dispositions établissant des régimes contractuels spéciaux en ce qui concerne certaines catégories de terrain.

— R.D. n. 1697 : Disposizioni sui contratti locativi di terre nell'Agro romano e in altri territori del Lazio soggetti alla bonifica obbligatoria. (G.U. 8/12/1920).

— D.L. n. 662 (24/4/1919). Convertito in legge n. 473 (17/4/1925) Estensione ad alcune zone della provincia romana delle disposizioni del Testo unico n. 647, del 10/11/1905, e della legge n. 491, del 17/7/1910; stabiliscono altre disposizioni per la bonifica dell'Agro romano. (Artt. 4, 7, 8, 10, 11). (A trait aux baux ruraux dans les zones de bonification).

— R.D.L. n. 210 : Testo unico sulla bonifica (3/2/1933). Artt. 32, 3° e 39. (A trait à la rescision dans certaines circonstances des baux ruraux portant sur des terrains compris dans les périmètres de bonification).

— D.L. C.P.S. n. 89 : Nuove norme per la concessione delle terre incolte ai contadini (6/9/1946). (Suspension dans certains cas des contrats de location).

— D.L. C.P.S. n. 281, che istituisce l'Ente per l'irrigazione in Puglia e Lucania (18/3/1947). (Etablit la cessation des droits du preneur dans certains cas).

— D.L. n. 114 : Provvidenze a favore della piccola proprietà contadina (24/2/1948). (Cessation des contrats de location des terres cédés en emphythéose).

— Legge n. 230 : Provvedimenti per la colonizzazione dell'altopiano della Sila (12/5/1950). (Résiliation des contrats de location des terres soumises à expropriation).

III. Dispositions extraordinaires en matière de blocage des prix, de prorogation des obligations découlant des baux ruraux, et réglementant provisoirement certaines catégories de baux ruraux.

— R.D.L. n. 1387 : Norme per la disciplina dei prezzi delle merci, dei servizi e degli affitti (16/6/1938; Gazzetta Ufficiale 13/9/1938). Convertito in legge n. 486 (19/1/1939; G.U. 22/3/1939).

— Legge n. 895 : Disposizioni circa i canoni di affitto dei fondi rustici, a complemento dell'art. 13 (R.D.L. 16/6/1938, n. 1387; G.U. 3/7/1939).

— Legge n. 1727 : Conversione in legge, con modificazioni, del R.D.L. 19/6/1940, n. 953 : riguardante il blocco dei prezzi delle merci e dei servizi, delle costruzioni edilizie, degli impianti industriali e delle pigioni (28/11/1940; G.U. 31/12/1940).

— R.D.L. n. 142 : Proroga per tutta la durata dello stato di guerra del blocco dei prezzi delle merci e dei servizi delle costruzioni edilizie, degli impianti industriali e degli affitti (12/3/1941; G.U. 29/3/1941).

— R.D.L. n. 146 : Proroga dei contratti agrari con scadenza entro il 31/12/1944 (3/6/1944; G.U., Serie speciale, 24/6/1944).

— D.M. : Prezzo del grano e dell'orzo per il pagamento dei fitti in natura (26/7/1944; G.U. 27/7/1944).

— D.L. Lgt. n. 311 : Disciplina dei contratti di mezzadria impropria, colonia parziaria e compartecipazione (19/10/1944; G.U. 18/11/1944).

— D.L. Lgt. n. 157 : Proroga dei contratti agrari (5/4/1945; G.U. 2/5/1945).

— D.L. Lgt. n. 639 : Norme per l'applicazione del D.L. Lgt. 19/10/1944, n. 311 (relativo alla disciplina dei contratti di mezzadria, colonia parziaria e compartecipazione (10/8/1945; G.U. 23/10/1945).

— D.L. Lgt. n. 513 : Norme integrative in merito allo scioglimento dei contratti di utilizzazione dei boschi (23/3/1946; G.U. 25/6/1946).

— D.L. C.P.S. n. 273 : Proroga dei contratti agrari (1/4/1947; G.U. 3/5/1947).

— D.L. P. n. 277 : Provvedimento in materia di affitto di fondi rustici (1/4/1947; G.U. 5/5/1947).

— D.L. C.P.S. n. 495 : Disposizioni per i contratti di mezzadria (27/5/1947; G.U. 24/6/1947). Rende applicabile il "Giudizio de Gasperi".

— D.L.P. n. 975 : Modificazioni e aggiunte ai provvedimenti in materia di affitti fondi rustici (12/8/1947; G.U. 2/10/1947).

— D. Legisl. n. 82 : Modificazioni ed integrazioni a provvedimenti legislativi in materia di contratti agrari (19/2/1948; G.U. 1/3/1948).

— Legge n. 1094 : Proroga dei contratti di mezzadria, colonia parziaria e compartecipazione (4/8/1948; G.U. 20/8/1948) (Incorpore l'accord pour la „Tregua mezzadrile” et le „Regolamento per l'applicazione della tregua mezzadrile”, 24/6/1947).

— Legge n. 1140 : Contratto di affitto dei fondi rustici e di vendita della erba per il pascolo (18/8/1948; G.U. 8/9/1948).

— Legge n. 321 : Proroga dei termini fissati dalla L. 18/8/1948. n. 1140, in materia di affitto di fondi rustici e di vendita dell'erba per il pascolo (3/6/1949; G.U. 25/6/1949).

— Legge n. 353 : Proroga dei contratti di affitto dei fondi rustici, mezzadria, colonia parziaria e compartecipazione, nonché delle concessioni di terre incolte e mal coltivate (25/6/1949; G.U. 7/7/1949).

— Legge n. 476 : Proroga per l'annata agraria 1948-49 delle disposizioni vigenti in materia di affitto di fondi rustici (3/8/1949; G.U. 6/8/1949).

— Legge n. 533 : Norme sulla durata dei contratti individuali di lavoro dei salariati fissi dell'agricoltura e sulle relative controversie (15/8/1949; G.U. 23/8/1949).

— Legge n. 789 : Norme interpretative dell'art. 8 della L. 25/6/1949, n. 353, sulla proroga dei contratti (29/10/1949; G.U. 2/11/1949).

— Legge n. 392 : Rettifica degli articoli 2 e 5 della Legge 25/6/1949, n. 353, sulla proroga dei contratti di affitto dei fondi rustici, mezzadria, colonia parziaria e compartecipazione (2/6/1950; G.U. 3/7/1950).

— Legge n. 505 : Proroga delle vigenti disposizioni di legge in materia di contratti di mezzadria, di colonia parziaria, compartecipazione e affitto di fondi rustici (15/7/1950; G.U. 26/7/1950).

— Legge n. 963 : Proroga dei contratti individuali di lavoro dei salariati fissi dell'agricoltura comunque denominati (28/11/1950; G.U. 12/12/1950).

— Legge n. 435 : Proroga delle vigenti disposizioni di legge in materia di contratti agrari (16/6/1951; G.U. 26/6/1951).

— Legge n. 765 : Proroga delle vigenti disposizioni di legge in materia di contratti agrari (11/7/1952; G.U. 12/7/1952) (Proroge les dispositions existantes en matière de baux ruraux, jusqu'à la fin de l'année agricole au cours de laquelle entrera en vigueur une nouvelle loi de réforme des baux ruraux).

— Legge n. 500 : Norme interpretative in materia di consegna e riconsegna delle scorte vive nei contratti di mezzadria (29/5/1956; G.U. 14/6/1956).

— Legge n. 1422 : Riduzione dei canoni di affitto di fondi rustici composti in canapa nelle provincie della Campania (20/12/1956; G.U. 31/12/1956).

— Legge n. 601 : Norme interpretative della legge n. 1422 del 20/12/1956 (9/7/1957; G.U. n. 189, 30/7/1957).

— Legge n. 244 : Norme in materia di proroga dei contratti agrari (28/3/1957; G.U. 30/4/1957).

IV. Dispositions découlant de conventions collectives de travail.

— Legge n. 437 : Estensione della disciplina giuridica dei rapporti collettivi di lavoro ai contratti di compartecipazione nel ramo di produzione agricola e di piccola affittanza (3/4/1933; G.U. 19/5/1933).

— Norme generali per la disciplina del contratto di mezzadria : „Carta della mezzadria” (13/5/1933). (In vigore in virtù dell'art. 43 del D.L. lgt. n. 369, 23/11/1944).

— Decreto n. 1262, del Capo del governo : Approvazione delle norme generali per la conduzione dei fondi rustici, col sistema dell'affitto ad affittuari conduttori non diretti coltivatori (10/5/1939; G.U. 5/9/1939).

— D.L.L. n° 369 : Maintient en vigueur des normes contenues dans des conventions collectives de travail précédentes (23/11/1944).

Luxembourg

Code civil, art. 1708-1751 et 1763-1778.

Pays-Bas

Loi modifiant le régime des baux ruraux (Pachtwet) du 23 janvier 1958 (Staatsblad van het Koninkrijk der Nederlanden n° 37 du 4 février 1958, p. 51). La traduction française de ce texte a paru dans le « Recueil de législation » de la F.A.O., 1958, vol. VII, n° 2.

Loi relative à certains actes juridiques portant sur des terres arables (Loi sur l'aliénation des terres arables) du 7 août 1953 (Staatsblad van het Koninkrijk der Nederlanden 1953, n° 446), modifiée en dernier lieu par la loi du 18 décembre 1958 (Staatsblad n° 599). Le texte intégral a été repris dans le Staatsblad 1959, n° 10.

ANNEXE II

BIBLIOGRAPHIE

Allemagne :

W. Fischer et O. Wöhrmann, Das Landpachtgesetz (la loi sur les baux ruraux), 1954.

Palandt, Bürgerliches Gesetzbuch, bearbeitet von Danckelmann, Gramm, Hoche, Lauterbach, Rechenmacher, 1959 (Code civil, travaillé par Danckelmann, Gramm, Hoche, Lauterbach, Rechenmacher).

E. Pritsch, Das Bürgerliche Gesetzbuch (Le code civil), 2^e vol., 1^e partie, (§§ 535 à 597), 1959.

Recht der Landwirtschaft (Droit agricole).

Zeitschrift für Landwirtschaftsrecht (Revue de droit agricole).

Belgique :

R. Dekkers, Handboek van het Burgerlijk Recht (Manuel de droit civil), 2^e partie, 1957.

J. Rondou, Het vraagstuk der landpachten in België (la question des baux ruraux en Belgique), 1946.

L. Roppe, De Pachtvereenkomst (Le contrat de bail) 1951.

A. de Clerck et M. Sevens, Landpacht (Le bail rural).

Rechtskundig Weekblad (Semaine juridique) (série spéciale, 20^e année, n^o 14 : discours de M. Leo Lindemans).

France :

R. Déroulède, Le nouveau statut du fermage et du métayage, 1946.

M. de Juglart et P. Ourliac, Fermage et métayage dans la législation récente, 1951, avec supplément 1954.

Fr. Olivier-Martin : Précis d'histoire du droit français, 1945.

R. Savatier, Manuel juridique de baux ruraux, 1947, avec addendum 1950.

Recueil Dalloz,

Juris-Classeur Périodique; La semaine juridique.

Italie :

G. Carrara, Contratti agrari (Les baux ruraux), 1959.

Luxembourg :

Pays-Bas :

P. de Haan, Het Pachtrecht (La législation sur les baux) en préparation.

Ph. A. N. Houwing, De Pachtwet (La loi sur les baux), 1958.

De Pacht, publication mensuelle de la fondation „De Pacht”.

SERVICE DES PUBLICATIONS DES COMMUNAUTES EUROPEENNES

8025*/I/VIII/1961/5

NF 6,—

Fb 60,—

DM 4,80

Lit. 750

Fl. 4,30
